別記様式第 6	鑑定評価	插書(令和	2 年	地価調査)	令和 2 米子(県)	年 7月 2 一 1	2日 提出 <b>宅地-1</b>
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名				

	米子(県)		<b>-</b> 1	局均	0県	局丸	文分科会	R K	:名								印
						8, 2	210, 000	円 1	m当た	りの	価格					28,400 円/	′mื
基本的	的事項				ı			ı									
価格問	寺点		令和 2年	7月 1	日	(4)鑑定記	評価日		令和	2年	7月 1	5日	路				∕ m <sup>²</sup>
実地訓	周査日		令和 2年	6月 8	日	(5)価格の	の種類		正常価	格			線 <u></u>			1.1 倍	
鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価												
鑑定詞	評価額の決定	の理由	の要旨											1		•	
			米子市永	〈江35	5 2番								②地積 (㎡)	(	289	9法令上の規制	等
③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土地	の利用			)状況	処理	理施			設との	1 低専 (50, 80) (その他)	
	1:1.5	住宅 W 2							m市道		ガン	ス   5					
<b>①</b> 範	囲	東:			00 m,	南 3	00 m.	北 2	20 <b>m</b>	2標	準的使	用	建住宅	三地			
3標	準的画地の刑	/状等					2行 約			規	模		280	㎡程度、	形状		
④地	域的特性	特記	区画整	然とし	た住宅	地域	街			3	交通	米子馴 南東	₹ 5.8km		法令	1 低専(50,80)	
		事項					路			方	<b>を設</b>				規制		
		郊外に きてい	形成され る。地価	た大規水準の	模な住 下落基	宅団地で 調は継続	で、中品	品等の住環 いるが、現	境は保持	持され はほり	れてい ぼゼロ	るが、 近傍で	団地内	可の少子語 手きつつま	高齢化が ある。	進み、空き家も増え	えて
是有効	使用の判定	標準的	使用と同	じ戸建	住宅地								_	方位		-	+1.0
鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価の適用				準価格			28, 40	00 円/	′m <sup>‡</sup>	値.	別的罗	丛					
7,00/13	,			収	益価格			/	円/	′m <sup>*</sup>							
										_							
±# ₼	M± M4		-					/ 4/####			<del>+</del> +	·क्षटामान न		9- 9-1E-10	#ナ. 卑ぇ	ととに 国地中の言	<b>宁 华</b> 公
口场の	/ 行生	化によ	り、市街	地周辺	の福原	、福生力	7面の課	壽要の堅調	な地域	と比	較して	、需要	では低調	である。	服が直さ取引の	中心となる価格帯は	司町 よ、
• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	判断さ	れる。よ	って、	比準価	格を標準	善と して	1、上記市	場の特	性、ì	渦去 1	ため、 情を5 年間 <i>0</i>	収益値 で映した )価格用	「格は試算 「妥当な値 が成要因の	章しない。 西格水準 の変動状	。比準価格は、地域 を指摘しているもの 況、地域要因の将来	或の のと <del>を</del> 予
現価が		準地	──標準± -					④地域要 因の比 較	要因	の	の規	準価	各内内	準化補工	交通 環境	地 街路 交 環 環 な 環 な 環 な な ま な ま な ま な ま な ま な ま な	
7	公示価格		円/㎡	[_	100	] 10	00	[ 100 ]	[]	]					亍政	その他	
かっか	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正			4)地域要 因の比 較	要因	の	の比	2準価	各内内	標準化補	封路 交通 環境	地 街路 交通 環境	
			円/mi	. [_	100	] 10	]	[ 100 ]						キ その	テ政 の他	その他	
年票集 西各等からの検討	継続 前年標準価格 ①-2基準地だ点)である場 一代表標準標準地番号 公示価格	■新規格 各 が共通地 場合の格 地	見 28,↓ 也点(代表 食討 □標準地	ē標準地 3	等と同 - 円/m	可一地 村田 万里 日	③ 西各乡艾要园	也域要因]	幅( 高( じ) 3] 価(	に悪化 齢世を た。 格形の	化し、 帯の増 成に影	厳しい 加、-	、状態が一般的要	ぶ続いてい 呼因を受け	いる。個	人消費も停滞してV 価は再び下落基調に	いる。
	基一価実の鑑工鑑工の「3)の「3)の「3)の「3)の「3)の「3)の「3)の「3)の「3)の「3)	① ③ ④ ⑤ み 評判 の で で で で で で で で で で で で で で で で で で	基 価 実 鑑 ① 「	基本的時点 令和 2年 を	基本的事項  価格時点 令和 2年 7月 1	基本的事項  価格時点 令和 2年 7月 1日 実地調査日 令和 2年 6月 8日 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所在及び地番並びに「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤形式 「住居表示」等 ③形状 ●小数 の利用の現況 ⑤形式 「住居表示」等  ③形状 ●小数 の利用の現況 ⑤形況  1:1.5 中間 東 300 m、西 100 m、西 100 m、西 100 m、西 100 m、西 100 m、西 100 m、西 14.0 中間 回動整然とした住宅事項 「四面整然とした住宅事項 「四面整然とした住宅事項 「四面整然とした住宅を活動を表した。」 「一個機構なび基準 中間 「一」 「一」 は算価をの調整を存動性 にはは800万円程度 (にはは800万円程度 (にはは800万円程度 (にはは800万円程度 (にはは800万円程度 (にはは800万円程度 (にはは800万円程度 (には1000元) 「一」 (この検す) 「一」 (100 情報 (代表標準地 一 で) の一) 「一」 (100 情報 (代表標準地の検討) 「一」 (100 情報 (代表標準地の場合) 「一」 (100 情報 (代表標準 (代表稿 (代表稿 (代表稿 (代表稿 (代表稿 (代表稿 (代表稿 (代表稿	基本的事項  価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定: 実地調査日 令和 2年 6月 8日 (5) 価格依 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言 ①所在及び地番並びに (中居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の現況 (5)周辺の土地 状況  1:1.5 住宅 (2) 上の (2) 上の (3) 表現 (4) 表現	基本的事項	<ul> <li>基本的事項</li> <li>価格時点</li> <li>令和 2年 7月 1日</li> <li>(4)鑑定評価日</li> <li>実地調査日</li> <li>令和 2年 6月 8日</li> <li>(5)価格の種類</li> <li>鑑定評価額の決定の理由の要盲</li> <li>①所在及び地番並びに (住居表示)等</li> <li>③形状</li> <li>④敷地の利用の現況</li> <li>⑤周辺の土地の利用の (5)周辺の土地の利用の (6)接近状況</li> <li>①範囲</li> <li>東 300 m、西 100 m、南 300 m、北 700 m</li> <li>(3)標準的画地の形状等</li> <li>間口 約 14.0 m、奥行 約 20 m</li> <li>(3)標準的画地の形状等</li> <li>(5)地域要因の (6)地域要因の (7)をすいる。他価水準の下落基調は総続しているが、現場本方面を含い、の手でいる。他価水準の下落基調は総続しているが、現場本方面を含い、他価水準の下落基調は総続しているが、現場本の手法</li> <li>(5)地域要因の手法</li> <li>(6)地域要因の手法</li> <li>(7)取音を含い、の手の性に表現する。以本価格を信価格</li> <li>(8)取音を含いの音響のできる。 (7)取音を設定の判断される。よって、いまの主を理を生とで総額300 m</li> <li>(7)取音を含いの音響ので割り (7)に表標準地番号</li> <li>(8)取音を含いの音響ので割り (7)に表標準地番号</li> <li>(9)によりの1のの方の経験とといるであり (7)に表標準地の検討 (7)に表稿等の検討 (7)に表稿等・ (7)に表</li></ul>	振春時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 定常価格 の	<ul> <li>基本的事項</li> <li>命和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日</li></ul>	要地調査日 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 1日 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 1日 実地調査日 で和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 で和 2年 7月 1日 実地調査日 で和 2年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 鑑定評価値の決定の理由の要旨 (5)価格の理力 (7)価値 表示 (4) 要数地の利用の現況 (5)価格の単立 (4) 要数 (5) では居表示 (5) では (6) では (5) では (	要性調査日 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 実施調査日 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 変換 2年 6月 8日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 医注呼価値の決定の理由の要旨 (7)所在及び地番並びに 米子市永江 3 5 2 帯 「住居表示」等 (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 (7供給 放況 7 大 7 大 7 大 7 大 7 大 7 大 7 大 7 大 7 大 7	基本的事項	本的事項     本的 2年 7月 1日 (4) 構定辞価目	本の	本書の事項

	以异価恰异力 七準価格算定											木丁 (県)	<u> </u>	七地-2
NO NO	①取引事 例番号		及び地番並	なびに「住馬	居表示」 ③	取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	8主要な	を通施 9 状況	法令上の規制 等
а	2070						建付地	(	)	ほぼ長方形	北東6m市道 西2.5m 二方路	[、南	1 (50	低専 0, 80)
	- 82													
b	2 0 7 0 9 1						建付地	(	)		北東6m市道 中間画地	<u>i</u>		低専 0,80)
	- 14													
С	2070						建付地	(	)	ほぼ長 方形	北東6m市道 中間画地	Ĭ.		低専 0,80)
	- 1													
d	2 0 7 0 7 1						建付地	(	)	ほぼ長 方形	南西6m市道 中間画地	Ī		中専 0, 200)
	- 84													
е	2070						建付地	(	)		北東4m市道 中間画地	<u> </u>	「訓(7)	周区」 0, 240)
	- 17	,	<b>***</b>		F @7#44	+ 0	\	<b>⊕</b> #-	± /π+k	10.11L1 <del>-11</del> <del>#</del>	344 C 1#	## /TT 40/EP III	W T T A	②本ウ/5#4
NO	⑩取引価格	ਜੇ ∣∕mੈ)	⑪事情補 正	⑫時点修正	E 3建付流 価の補ご	減 (4 正	標準化 補正		定価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較			削的要因の t	⑨査定価格 (円/㎡)
а	20, 81	2	100 [ 100 ]	[ 99.9 100	100	] [	100 76. 5	27	', 178	[ 100 [ 100			0.0	27, 400
b	( 23, 03	) 4	100 [ 100 ]	[ 99. 7 100	] 100 [ 85.0	] [	100 95. 0	1 28	3, 440	100 [ 98.0		交通· 接近 <sup>20</sup> 環境	0.0	29, 300
С	( 27, 17	9	100 [ 100 ]	[ 99. 6 100	100	] [	100	27	7, 070	100 [ 100			+1.0	27, 300
d	( 26, 63	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 100	] 100 [ 100		100	26	5, 341	100	<u> </u>	行政 <sub>42</sub> そのf	0.0	28, 400
е	( 27, 27	2	100 [ 100 ]	[ 99.8 100	100 [ 100		100	27	, 217	100 [ 91. 2		_	101.0]	30, 100
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳					工地域要	因の比較のⅠ	<b>为訳</b>		
	A44		街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	音	0. 0	街路	0. 0	交通·接近	0.0 <b>F</b>	
а	11.113	<b>%/月</b> -0.02	画地	-23. 5	行政	0. 0		元 D他	0. 0	行政	· <del>-</del>	その他	0. 0	
h	正常		街路	1	·····································		<u> </u>		0. 0	街路	i i	交通·接近		環境 0.0
b		<b>%/月</b> -0.03		-5. 0	行政	0. 0		元 の他	0. 0	行政		その他	0. 0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近		<u> </u>		0.0	街路		交通·接近	ı	環境 0.0
C		-0.03	画地	· <del> </del> -	行政	0.0		 の他	0. 0	行政		その他	0.0	
d	正常 9	6/月	街路	i	交通·接近				0.0	街路		交通·接近		環境 -1.5
u		-0.02	画地		行政	0.0		 D他	0. 0	行政		その他	0.0	
е	正常 9	6/月	街路	<u> </u>	交通·接近	0.0	<del></del>		0.0	街路	- 1	 交通·接近	0.0 <b>F</b>	環境 -2.0
5		-0.02	画地	0.0	 行政	0.0		<b>の他</b>	0. 0	行政		 その他	0.0	
<b>+</b> H	上 上淮価 <b>柊</b> 沖完	の理由		<u>_</u>			- ! -				!	*************************************		100 円 / m²l

**才比準価格決定の理由** [比準価格: 28,400 円/㎡]

(2)	積算価格:	算定内訳	Į													
(2)	-1 ■ 原	価法が適	囲て	できない場合	合その理由	3	既成市街地に	つき再	調達原価の	)把握	が困難であ	らるため。				
(2)	-2造	成宅地内	等に	存し原価語	去の適用が	可能	な場合の価格									
<b>①</b> i	造成事例番	号				_	②所	在及び <sup>は</sup>	也番							
3₹	長地の取得 (₽	骨価格 円╱㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後 <i>0</i> (円/㎡)			西/㎡)	⑧標準化補 正	朝 9時点修	Œ (		事費の 後の価格 (円/㎡)
			1	100	[	]						100		]		
			L	]	100							L .	] 100			
11)17	<b> </b> 帯費用			標準化補 正	13時点的	逐正	⑭付帯費用 後の価格		E ⑤有效 した	カ宅地 と価格	!化率で除 	16地域要型 の比較	図 ①個別的 因の比	要 ① 較	8再調達	
	(F	¶∕m³)	1					(円/m²)		(	円/m³)		_	_		(円/m <sup>*</sup> )
			]	100	100	_]			(		%)	[ 100	100	_]		
19 茅	成度修I	E		[	] /100				20積算	\$価格	}	1	円/m²	ı		
内	訳															
素地	事情の 内容	月率 変動率	近月	艾	補正				月率 変動率	付帯費	標準化補	ĪĒ ,				月率 変動率
		%/F				1			%/月	角						%/月
地	域要因の」	比較		街路		交	通·接近		環境			行政		そ	の他	
				· ·		1						1				
(3)	収益価格	肾定内訓	Я													
(3)	-1 収益	還元法(	直接	法)の適用	又は収益	還元》	法が適用でき	ない場合	の理由							
	①総収益	益		②総費用		③純』	収益	に帰属す <sub> </sub>  益	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期間 後の純収益	修正	⑦還	元利回り	
直接法		(F	3)		(円)		(円)	(F	円)		(円)		(円)		(r-g)	
冱													(	)	(	- )
																%
	⑧収益値	西格					円	(		İ	円/m³)	<u>"</u>				
	できた	西格が試算 なかった <sup>は</sup> D理由														
	収益還元	法が適用	]	指定容積率	図の低い低	層住名	宅地域であり、	、適切な	:賃貸事例:	が収集	<b>集できない</b>	ため。				
	できない 理由	場合での	,													
	以下、中	収益還元	法法	適用の場合	合は、宅	地一	4 (3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定	内訳												
(4)	-1 開発法	もの適用		する	した	よい	開発法を適	用する場	合の理由							
1	①収入の現価の総和 ②支出の現価の総和					]	③投下資本収	益率 ④	販売単価	(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事費	t	⑦延床	面積
	(円) (円					円)		(%)	(円	]/mੈ	)	(m³)	(円)	∕m³)		(m²)
8	開発法によ	発法による価格					円	(			F	¶∕m³)				

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					↑丁 (県 <i>)</i>	 七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
米子(県)	-2	鳥取県	鳥取分科会	氏名		印

鑑定評価額 13,200,000 円 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 38,800 円/m<sup>2</sup>

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路	[令和 2年 1月]	31,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 8日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3)	塩 疋 i	評価の条件	更地と	こしての鑑定	<b>泮1四</b>										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨											
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		米子市三本松 「三本松3-								②地積 (㎡)	(	341	⑨法令上の規制等
基準地	③形	状	④敷地0	の利用の現況	⑤周辺0 状況	の土地の	別用の	⑥接面	道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	— 設との	1 中専 (60, 200) (その他)
		1:1.5	住宅 W 2			一般住宅7 整然とし7		東6m市	f道		水道 ガス 下水	三本松口 300m	1		
(2)	①範	j囲	東 10	00 m、西	150 m、南	50	m、北	. 5	50 m ②村	票準的	勺使用	低層住宅	5地		
近隣	3標	標準的画地の飛	<b>杉状等</b>	間口 約	15.0 m		約	22.	.0 m,	規模		330	㎡程度、	形状	ほぼ長方形
近隣地域	④地	地域的特性	特記事項	300㎡を 般住宅が建 とした住宅	ち並ぶ区画	整然		基準方位 3 m市道		交通施設	南東	松口駅 300m		法令規制	1 中専(60, 200)
l		地域要因の 好来予測		ご都心との接続 経済活動の停済									いたが、	新型コリ	ロナウイルス感染拡大
(3) 揖	是有效	か 使用の判定	標準的使	恵用と同じ低/	<b> </b>						対象基	. –	方位		+1.0
(5) 銀	監定評	[価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			38, 80	00 <b>円/㎡</b>	1	個別的	要因			
	の適用	1	収益還元	元法	収益価格			24, 80	00 <b>円/㎡</b>	:					
			原価法		積算価格				円/㎡	1					
	開発法				開発法によ	る価格		/	円/㎡						
(6) ਜ	) 市場の特性 同一需給圏は市 との接近性に恵 新築戸建住宅で				ており、需	要は堅調	である	5。取引(	中心とするの中心とな	る圏域	成。需要 6格帯は	者の中心、330	いは圏域内 m <sup>2</sup> 程度の	]外の個 <i>。</i> )土地で	人が主体。中心市街地 1,300万円前後、
ij	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 Mの決定の	りを重視 便性が重	各は、取引時 見した投資用 重視される住 列を中心に採	不動産が乏 宅地域にあ	しく、比 っては、	:準価格 取引価	らに比べ 1格の水	て低位にた 準を指標に	よって こ価格	いるた 決定さ	め、相対 れるのが	的に信頼  一般的と	る。一戸 性がや 認められ	方、収益価格は、利回 や劣る。また、生活利 れるため、上記目的の
(8) 公示価	見価 集格	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		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 D規準価 (円/r	格内	準 化 環	路 通 境	地 街路 交 環境
	וויר	公示価格		円/㎡	[]	100	] [	100	[ ]				正画	i地 ·政 ·他	その他
(9) 指定基準地	からの	① 指完其淮地悉县			②時 点 修 正	③標準化 補正	臣	地域要 因の比 校	⑤個別的 要因の 比較	⑥\$ 0	対象基準 の比準値 (円/r	格内	準化補 環	通境	地 街路 交通 環境
地言	検 前年指定基準地の価格 円/㎡				[]	[ 100	] [	100	[]				ー 過 行 その		行政 その他
(10) 名林兰伯林	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 点)である場 である場	□新規 格 が共通地 場合の検討	38,800円 点(代表標準	引/㎡ 5地等と同−	一一一要	变	设的要因 或要因]	幅に思	悪化し り要因	、厳し ]を受け	い状態が	続いてい	る。個ノ	動の停滞で、景気は大 人消費も停滞している。 ており、住宅需要も陰
前が	<b>予</b>	五八川山		米子 39,00 0.0 <b>%</b> 半年	- 2 00 <b>円∕㎡</b> :間 -0.5	因の	[個別	削的要因	]] 価格形 れない		影響を	及ぼすよ	うな個別	的要因の	の変動は、特に認めら

	八开 1四10开。	VC 1. 111/							×1:	()()	2 -6,26 2
(1) }	<b>上準価格算</b> 第	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 ④類型	⑤地積 (r	ẩ) 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 0 7 0 5 1					建付地	(	台形)	南西6.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
	- 15										
b	2070					建付地	(	ほぼ整 形	東4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)
	- 2										
С	2070					建付地	(	不整形)	南西4m市道、南 4m 角地	Î	1 中専 (60, 160)
	- 3										
d	2 0 7 0 7 1					建付地	(	ほぼ整 形	南東6m市道、南西6m 西6m 準角地	Î	1 中専 (70, 200)
	- 90										
е	2 0 7 0 7 1					更地	(	長方形)	北東3m市道 中間画地		1住居(60,160)
	- 66										
NO	⑩取引価村 (P	各 9/m²)	⑪事情補 億正	②時点修正	①建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑤推定価格 (円/m	⑥地域要 因の比較		11 +4	図の ⑨査定価格 (円/㎡)
а	28, 23	)	[ 100 ]	99.8 ]	[ 100 [ 90.0 ]	100 [ 80.0	39, 142	[ 100 [ 102.0	38, 375		0. 0 38, 800
b	45, 7	) 49	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	[ 100 ]	100 [ 101.0	45, 296	100 [ 98.0	] 46, 220	接近	0. 0 46, 700
С	( 34, 70	)	100 [ 100 ]	[ <u>100</u> ]	[ 100 ]	100	34, 803	100 [ 95. 1	36, 596		1. 0
d	( 39, 90	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 ]	[ 100 ]	100	38, 327	[ 100 [ 102.0	37, 575		0. 0
е	37, 20	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 ] 100	[ 100	100 [ 95.0	39, 182	100 [ 100.8	38, 871	[ 101.0 100	39, 300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳	1			工地域要	因の比較の内訳	Į.	-
	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0 環:		街路	+1.0 交通	· <b>接近</b> +1.0	環境 0.0
а		<b>-0.</b> 02					の他 0.0	行政	0.0 その		
l-	正常		街路	<u> </u>		0.0 環:		街路	1	·接近 0.0	環境 0.0
b		<b>%/月</b> 0.00					9.0  の他 0.0	行政	2.0 大胆 0.0 その		
С	正常	%/月	街路	<u> </u>		0.0 環:		街路	1	·接近 0.0	環境 -3.0
J		0.00					。 の他 0.0	行政	0.0 その		
d	正常	%/月	街路			0.0 環		街路	<u> </u>	·接近 +2.0	環境 0.0
J		-0.02					。 の他 0.0	行政	0.0 その		<u>-</u>
е	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0 環		街路	<u> </u>	·接近 +5.0	環境 -2.0
J		-0.02	画地	<del>-</del>			<b>の他</b> 0.0	行政	0.0 その		_i
	進進物法	50TH+	–						「い進力		20 000 TI /m²l

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 38,800 円/㎡]

(2)-1 ■ 原価法が	適用で	きない場合	きその理E	∄	既成市街地に	つき再記	間達原価の	把握	量が困難であ	らるため。				
(2)-2 造成宅地	内等に	存し原価法	よの適用な	が可能	な場合の価格									
①造成事例番号				-	②所	在及び均	也番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	<b>4</b>	<b>事情補正</b>	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後 <i>の</i> 円/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点	修正		事費の 後の価格 (円/㎡)
	[	100	[	]						[	] [	0		
①付帯費用 (円/㎡)	12村	標準化補 E	③時点化	修正	④付帯費用 後の価格	の補修亚 (円/㎡)	した	-価格	也化率で除 A (円/㎡)	⑯地域要型 の比較		的要 比較	18再調達	原価 (円/㎡)
	[	100	[ 	]			(		%)	[ 100	] [	]		
⑨熟成度修正		[	] /100	)			20積第	価格	<u> </u>	I .	円/	m <sup>1</sup>		
内訳														
素 事情の 月率 内容 変動 <sup>変</sup>	造成工	標準化	補正				月率 変動率	付帯費	標準化補	IE .				月率 変動率
%/							%/月	角						%/月
地域要因の比較	,	街路		交	₹通·接近		環境			行政		そ	の他	
(3) 収益価格算定内														
(3)-1 収益還元法	(直接		又は収益			1		_						
■ ①総収益 直 接 法	円)	②総費用	(円)	3純	収益 (円)	に帰属す <sup>え</sup> 益 (P		⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収		7遠	元利回り (r-g)	
法 4,023,	004	6	61, 010		3, 361, 994		2, 926, 120			435, 874		689 ) 422, 318		5.0 <b>%</b>
⑧収益価格			8, 4	46, 36	50 円	(	24, 80	00	円/m³)					90
<ul><li>⑨収益価格が記 できなかった 合その理由</li></ul>	式算 :場													
□ 収益還元法が適 できない場合そ 理由	用の													
以下、収益還	元法证	適用の場合	計は、宅	地一	4 (3) -	2^								
(4) 開発法による価	格算定	内訳												
(4)-1 開発法の適用		する	し	ない	開発法を適り	用する場	合の理由							
①収入の現価の総	入の現価の総和 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率					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	(1)	(m²)	(	円/m³)		(m²)
⑧開発法による価格	Ž.				円	(			F	<b>円∕㎡</b> )				
以下、開発法	適用0	 )場合は、	宅地一	6	(4) -2^									

(2) 積算価格算定内訳

(3)-2想定	建物の状況	元								米子(県)	<b>-</b> 2 <b>宅地-4</b>
	①用途		②建築面積		(m³)	3	構造	· 階層		④延床面積	(m²)
共同住	宅			136. 40			W	7 2			272. 80
⑤公法上の	規制等										
用途地域等	<b>.</b>	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積	率等 地	也積		間口·奥行		前面道路、幅	
1中	専									前面道路:	
		60 <b>%</b>	200 %	200	0 %	341	mi	15.0 m ×	23. 0 n	h 特定道路まて	
⑥想定建物	の概要	平均専有面積約	45 mのファ	ミリータイ	プを想定	⑦有効の理		100.0 %	外階段の	ため	
(3)-3総収	益算出内記	Я							I		
階 層	①用途	②床面積	③有效	]率 ④有効[	面積(	<b>リ月額支払</b>	6月	額支払賃料	⑦a保証	E金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
		(1	m) (%	)	(m²)	<b></b> (円)		(円)	⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	住宅				00.15				210	2.0	348, 638
1 ~ 2		1	36. 40	00.0 1	36. 40	1, 278		174, 3	319		
~											
~											
~											
~											697, 270
計		2	72. 80	00.0	72. 80			348, 6	038		
9年額支払	賃料	Α			34	8,638 円	×	12ヶ月		=	4, 183, 656 円
⑩a共益費	(管理費)					円/m <sup>*</sup>	×	272	.80 <b>m</b> *12	ヶ月 =	0 円
<u> </u>		の算出根拠									
⑪その他の ⑫貸倒れ損		場使用料等)		旧計入然		台 ×		含× 12ヶ月+		=	0円
迎貝倒れ頃 ③空室等に				休祉金寺	•	13、656 円×		め計上しない 4.0			0 H
		5)+(①×空室率B	(%))	+	1, 1	円×			% =		167, 346 円
<b>個以上計</b>	9+10a+11	)-(12)-(13)									4,016,310 円
15保証金等	の運用益	(空室損失考慮後	<b>发</b> )		69	97,276 円×		96.0 <b>%</b> ×	1.00	% =	6,694 円
16権利金等	の運用益別	及び償却額(空室	<b>室損失考慮後</b> )			償却年数	(		運用利回り		•
<b>のその他の</b> り	フルー伝スに	R証金等の運用益(		£) (4		円× 円×		96. 0 <b>%</b> ×		3400 = % =	0円
18総収益		***    +(15)+(16)+(17)	ニエスヘケ思り	-/	4, 02	23,004 円		(	1.00	<i>7</i> 0 <del>-</del>	∪ ⊓ 11,798 円/㎡)
		     額支払賃料の算		 ( )内は支				<u> </u>			
NO ①事例		②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	4時点 修正	⑤標準 補正	化 ⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a \	02 (収	1, 116 ( 1, 084)	100	[ 97.3 ] 100	100	100		100	100 [ 100 ]	1, 270	対象基準階の 月額実質賃料
		<u> </u>									1,280円/㎡
D /	02 (収	1, 204 ( 1, 204)	100 [ 100 ]	[ 97.0 ] 100	100	100 [ 95. (		100 [ 95.0 ]	[ 100 ]	1, 294	月額支払賃料 ( 1,278円/㎡)
С	_	( )	[ ]	100	100	] [	_]	100 [ ]	[ 100	i	1,2/8 H/ M/ 基準階 1 F B

							米子 (県)	<b>-</b> 2	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	<b>実額相当額</b>			算	出	根 拠		
修繕費		152, 800	円		38, 200, 000	×	0. 4	%	
維持管理費		125, 510	円		4, 183, 656	×	3. 0	%	
公租公課	土地	19, 800	円	査定額					
	建物	286, 500	円		38, 200, 000	×	50. 0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
損害保険料		38, 200			38, 200, 000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		38, 200			38, 200, 000	×	0. 10	%	
その他費用			円						
総費用									
① <b>~</b> ⑥		661, 010	円	(	1,938 <b>円/㎡</b>	)	(経費率	16. 4 <b>%</b> )	
3)-6基本利率等									
)r:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	変動率				0.0 %
a:躯体割合( 躯体価格÷建物	物等価格 )	45	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				30 年
b:仕上割合 ( 仕上価格÷建物	物等価格 )	35	%	® n b : 仕上の	経済的耐用年数				20 年
)c:設備割合( 設備価格÷建物	物等価格 )	20	%	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			0. 9689
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		00.000.000		140.000	N TT / 2		2	設計監理%	
		38, 200, 000	<del>11</del>	140,000	)円/㎡×	2	272.80 <b>m</b> ×	(100%+	%
<b>〕元利逓増償還率</b>		0. 0766		<b>躯体</b> 部 0.0651 ×	· -	仕 <sub>-</sub> 802 ×	上部分 35 <b>%</b> 十	設(0.0963 ×	<b>#部分</b> 20 <b>%</b>
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	2, 926, 120	円 円/㎡)						
∪^∠	`	8, 581	[]/ [[]/						
		8, 381	[]/    /						
①^② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益		8, 981	[]/    /				4	, 023, 004	円
3)-8土地に帰属する純収益	, v	8, 381	[]/ []/				4	661,010	円円
3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用		8, 981	[]/   /						
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		8, 981	[7]				3	661,010	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		8, 981	[271117				3	661, 010	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-	·•	8, 981	[]/   /				3	661, 010 , 361, 994 , 926, 120	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-	·•	8, 981					3	661, 010 , 361, 994 , 926, 120 435, 874 422, 318	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	·•		5. 0	(			3	661, 010 , 361, 994 , 926, 120 435, 874	円 円 円

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					↑丁 (県 <i>)</i>	_ J	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
米子(県)	-3	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

 鑑定評価額
 15,500,000 円
 1 m³当たりの価格
 47,000 円/m³

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路	[令和 2年 1月]	38,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 8日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3)	<b>챌</b> 疋	半価の条件	史地と	しての鑑定	計1四												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基 進		f在及び地番並 住居表示」等		米子市旗ヶ崎 「旗ヶ崎2-	-		3					②地積 (㎡)	(	30	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	3周辺( 状況	 の土地(	 の利用 <i>0</i>	6接面	道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	1住居 (60, 200) O他)	
		1:1.5	住宅 W 2		一般住 <sup>2</sup> ぶ区画 <sup>3</sup> 宅地域			西6m市	道		水道 ガス 下水	米子 2.7km					
(2)	①範	囲	東 15	50 <b>m、西</b>	300 m、南	15	50 m、	L 15	50 m 2	標準的	り使用	低層住宅	三地		•		
近咪	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口 約	12.0 m	、奥	行 約	25.	.0 m.	規模		300	㎡程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	区画整理済	Fの住宅地域	ζ	街	基準方位 6 m市道		交通	北四	駅 2.7km		法令	1 住	居(60, 20	00)
1			事項	i i			路			施設				規制			
		2域要因の 子来予測		だとした市街 の停滞に加え										ナウイル	ルス感染	や拡大に住	
(3) 指	最有效	使用の判定	標準的使	戸用と同じ低	層住宅地						対象基	-	方位				0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			47, 00	00 円/m	2	個別的	安囚					
Č	の適用	3	収益還え	亡法	収益価格			30, 40	00 円/m	2							
			原価法		積算価格			/	円/m	2							
			開発法		開発法によ	る価格	i	/	円/m	2							
(6) ī	市場の		との接近	諸圏は市街地 近性に恵まれ 建住宅で3,	ており、需	要は堅	調であ	る。取引	中心とするの中心とな	る圏域なる個	え。需要 6格帯は	者の中心 、330	いは圏域内 m²程度の	外の個)	人が主体 1, 5(	体。中心市 )0万円前	市街地前後、
1	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	資用不動 る住宅地	な、豊富な 加産が乏しく 地域にあって して求めた比	、比準価格は、取引価	に比べ 格の水	て低位	になって 漂に価格	いるため、 決定される	相対 るのが	的に信  一般的	する。- 頼性がや と認めら	·方、収益 °や劣る。 れるため	価格は、 また、2 、上記	、利回り 生活利値 目的の取	)を重視し 更性が重複 対事例を	した投 見され を中心
(8)	i i	①【代表標	準地	標準地	②時 点	③標準	性 ④	地域要	⑤個別的		対象基準		標街	路	地	街路	
公示	現 価 隼 格	標準地番号			修 正	補正	Ξ	因の比	要因の	0	D規準価	''' 内	1r.	通	域要因	交通	
価格	Ł L			-				較	比較		(円/r	n) in		境 地	因	環境 行政	
	t	公示価格		円/mi	100	[	] [	100	100	I				政		その他	
(9) 指定基準地	からの全	① <b>指定基準</b> 米	<b>地番号</b> 长子(県)	- 2	②時 点 修 正	③標準 補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 D比準価 (円/r	格内	準 交 環	通 境 (	b. 0 地域要因	街路 交通 環境	-4. 0 -4. 5 -11. 0
华地	討	前年指定基	基 <b>準地の</b> 個 38,800	_	[ <u>100</u> ]	[ 100 [ 101.		100 81.6	[ 100 ] 100	I	47,	100		政 (	1. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0.0
(10) 対象基準:	年票隼画各等からの検討	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 格 が共通地が 場合の検討	47, 000 <b>F</b> 点(代表標準 討		-地 一地 一地 一根形成要	3) 5 変	般的要因 域要因〕	幅に思	悪化し り要因	、厳し  を受け	い状態が	大に伴う 続いてい 産取引は	る。個	人消費も	。停滞して	ている。
地の前が	格 等 か	一代表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	<u>\$</u>	標準地	- 円/㎡ E間	· ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		別的要因	]] 価格用 れない		影響を	及ぼすよ	うな個別	的要因の	の変動に	は、特に認	忍めら

<u> </u>	以开巡门开	/C1 7H/										/N	1 (> />	0	-6,26,2
(1) }	<b>七準価格算</b>	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住ん	居表示」	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地の形状	⑦接面記 の状況	道路 兄	⑧主要交通 設の状況	色 9	法令上の規制 等
а	2 0 7 0 7 1						建付地	(		ほぼ長 方形	北西2mì 中間画	道路 也			中専 1,160)
	- 16 2 0 7 0						更地			長方形	南東6mī	<b></b>			主居 、
b	7 1							(	:	)	中間画均	也		(60	, 200)
С	2070						更地	,			南東6mī 西6m	市道、南		1 f	主居 ), 200)
	- 70							(		)	角地				
d	2 0 7 0 2 1						建付地	(	,	長方形)	西6m市; 中間画				中専 , 200)
	- 7 2 0 7 0						建付			袋地等	南西6mī	<b>七</b> 省		1 (	 主居
е	2 3						地	(			中間画	也			, 200)
NO	⑩取引価	 格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修〕	正 ①建作	寸減 補正	4 標準化 補正	①推定	価格 円/㎡)	⑤地域要 因の比較	14	を標準価 円/㎡)	®個別的 比較	要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	(43, 0	) 04	100 [ 100 ]	[ 99.8 100	] [ 10		92. 0	] 46,	650	100 [ 93.6 ]	] 4	9, 840	街路	0.0	49, 800
b	( 49, 5	) 15	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100	] [ 10		100	] 48,	496	[ 100 1	j 4	8, 496	<ul><li>交通・ 接近</li><li>環境</li></ul>	0.0	48, 500
С	( 45, 3	77	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100	] [ 10	00	100	] 43,	588	100	] 4	4, 028	画地	0.0	44, 000
d	( 48, 8	76	100 [ 100 ]	[ 100 100	] [ 10		100	] 48,	876	100 [ 103.0 ]	j 4	7, 452	その他	0.0	47, 500
е	53, 6		100 [ 100 ]	[ 100 100	] [ 10		90. 0	] 59,	602	[ 100 [ 103.0 ]	5	7, 866	100	)	57, 900
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	比補正の内	l訳			·		工地域要因	因の比較	の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.			0.0	街路	-5. 0	交通・		0 時	環境 -1.5
	正常	-0. 02	画地 一 街路	-8. 0 0. 0	行政 	0. 近 0.	<u> </u>		0. 0	行政 ———— 街路	0. 0	その他 交通・			<b>環境</b> 0.0
b	平市	<b>%∕月</b> -0.02		+2. 0	行政	0. 0.			0. 0	<sup>田</sup> 行政	0.0	その他		<u>-</u>	R-元 U. (
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接				0.0	街路	0.0	交通・		1	環境 0.0
		-0.02	画地	+4.0	行政	0.	0 そ(	の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.	0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	竟 	0.0	街路	0.0	交通・	接近 +3.	0	<b>環境</b> 0.0
		0.00	四地	0.0	行政	0.	+		0.0	行政	0.0	その他			
е	正常	<b>%/月</b> 0.00	街路  画地	0. 0 -10. 0	交通·接  行政	近 0. 0.			0. 0	街路  行政	0.0	交通・ その他		<u>-</u>	<b>環境</b> 0.0
	上進価格決?		E 26	10.0	11111	0.	ن در ا	// IĽ	0.0	11mX		「比準価料			00 円/㎡)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 47,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格	算定内訳	į														
(2)-	-1 原	価法が適	囿用	でき	ない場合	その理	由	既成市街地	につき再	F調達原価の	把握	屋が困難であ	あるため。				
(2) -	-2造	成宅地内	等	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	が地番							
3素	地の取得 (P	操価格 P/m <sup>i</sup> )	4	事性	青補正	⑤時点	修正	⑥素地の 価格	補修正後 (円/m			事費 (円/㎡)	⑧標準化神 正	浦 9時	点修正	⑩造成 補修	エ事費の 正後の価格 (円/㎡)
			 		100	[	]						100	[	]		
			1	[	]	100	)						[	] 1	100		
⑪付	帯費用		12	標準正	隼化補	③時点	修正	①付帯費 後の価格		正 (15)有效 L.t	カ宅 地 こ 価 桁	也化率で除 A	⑩地域要認 の比較	因 ①個	別的要 の比較	18再調:	達原価
	(P	∃∕m³)	i						 (円/n			- (円/㎡)					(円/m³)
					100	[	_]			(		%)	100	[	100		
			1	L									L	-			
	k成度修正				[	] /10	0			20積算	<b>車価料</b>	各		円/	⁄ m <sup>r</sup>		
内記																	
素 地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	標準化補	甫正				月率 変動率	付帯費	標準化補	正				月率 変動率
		%/月	1	事費						%/月	用						%/月
地域	或要因の!	比較			街路	I	3	₹通·接近		環境	1		行政		Ę	その他	_
	-1 収益i ①総収益		直		)の適用 ②総費用	又は収益	金還元	法が適用でる 収益	4)建	合の理由 物に帰属す 収益	<u>გ</u>	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入 後の純	期間修正収益	<b>7</b> i	還元利回り
直接法		(円	3)			(円)		(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
法														( 0.	9689 )	( 5	.0-0.0)
		3, 999, 85	56		64	47, 488		3, 352, 368	8	2, 834, 2	200		518, 168		502, 053		5.0 <b>%</b>
	⑧収益値	插格				10, 0	041, 06	60 円	(	30, 4	00	円/m³)					
		法が適用	場 														
	以下、4	又益還元	法	適	用の場合	は、宅	地一	4 (3)	-2^								
	開発法に		算.														
(4) -	-1 開発法	の適用			する	l	ない	開発法を通	適用する	場合の理由							
14	ス入の現代	面の総和		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建築コ	事費	⑦延月	末面積
		(円)	)				(円)		(%)	(F	l/m	ก้)	(m²)		(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	る価格						円	(			F	円/m³)				
	以下、問	<b>昇発法</b> 適	加	の <sup>t</sup>	場合は、	宅地-	- 6	(4) -2	^								

(3)-2想定	産建物の状況	 況								米子(県)	<b>-</b> 3	宅地-4
	①用途		②建築面積	ŧ	(m²)	(	3構造	<ul><li>階層</li></ul>		④延床面積		(m²)
共同信	主宅			132	2.00		7	W 2			264. 00	
⑤公法上(	の規制等											
用途地域	等	基準建蔽率等	指定容積率	基基	基準容積率等	地積		間口·奥行		前面道路、	<b>福員等</b>	
1 亿	住居						. 2			前面道路:	市道	6.0 m
		60 <b>%</b>	200	%	200 %	3;	80 <b>m</b> i	14. 5 m >	<b>&lt;</b> 22. 5	m 特定道路ま <sup>-</sup>	での距離:	m
⑥想定建物	物の概要	平均専有面積約	4 5 m <sup>2</sup> のフ	アミリ	」 リータイプを想	0.1	·····································	100.0 <b>%</b>	外階段0	)ため		
(3)-3総収	<b>Z</b> 益算出内											
	①用途	②床面積	③有:	効率	④有効面積	⑤ 1 ㎡当 f り月額支持	<u>-</u> 6, F	割額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階層		(r	ท์) (9	6)	(m²)	サ月級又指 賃料 (円)	Δ	(円)	 ) ⑦b権	 利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住宅	(,	,	-,	(,	(1.2)		<u> </u>	,	2. 0		346, 632
1 ~ 2		13	32. 00	00.0	132.00	1, 3	13	173, 3	316	2.0		340, 032
~												
~												
~												
~												
計		20	64. 00	.00.0	264. 00			346, 6	632			693, 264
	ム賃料					346, 632 <b>F</b>	<b> </b>	く 12ヶ月		=	4, 159,	584 円
⑩a共益費	(管理費)					円/r	n ×	264	.00 m²×1	2ヶ月 =		0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出根拠										
		直場使用料等)				/台 ×		台×12ヶ月-		=		0 円
		見拠、金額) +5.34.45		化	R証金等により							0 円
13空至等に (9+10a) ×	こよる損失 ヾ空室率A(	相当額 %)+(⑪×空室率B	(%))	+		, 159, 584 <b>円</b> 皿	×	4. 0		=	166	383 円
14 LU F 計	9+10a+(1	1)-(12)-(13)		'					70			201 円
		<u></u>	矣)			693, 264 円	×	96. 0 <b>%</b> ×	1. (	00% =		655 円
		及び償却額(空室		:)		償却年			運用利回り	J ( 1.00 %		
						H	×	96.0 <b>%</b> ×	0.	3400 <b>=</b>		0 円
•		保証金等の運用益(	空室損失考慮	後)			×	100.0 <b>%</b> ×	1. 0	0 % =		0 円
18総収益	(1	4+15+16+17			3,	999,856 円		(			12, 121 円	∕m¹)
(3) –4 1 m	が当たりの	月額支払賃料の第	出根拠	(	)内は支払賃料	¥ 		1		T	T	
NO ①事例	列番号	②事例の実際 実質賃料 (円/m)	③事情 補正	4		準化 ⑥建 证 差	物格 修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	隼階の
a 2 0 7	702 (収	1	100	- I			00	100	100	1, 326	対象基準階の 月額実質質	の <b>手</b> 料
	<b>-</b> 3	( 1, 195)	[ 100 ]		100 [ 10	00 ] [ 1	00 ]	[ 90.0 ]	[ 100	1		₹ <i>₹</i> 5 円/㎡
b 2 0 7	702 (収	·	100	[_			00	100	100	1, 312	月額支払1	
	<b>-</b> 4	( 1,099)	[ 100 ]		100 [ 90	.0][1	00 ]	[ 93.0 ]	[ 100	]		貝 <b>マキ</b> 3 円/㎡)
С			100	[_			00	100	100		基準階 1	
	_	( )	L .		100 [	] [	]	[ ]	[	1	金十四 1	. υ

(3)-5総費用算出内訳									
(3) 3菘复用异山内甙									
項目	5	実額相当額			算	出札	艮 拠		
1)修繕費		148, 000	円		37, 000, 000	×	0.4	%	
維持管理費		124, 788	円		4, 159, 584	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	23, 200	円	査定額					
	建物	277, 500	円		37, 000, 000	×	50. 0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
損害保険料		37, 000			37, 000, 000	×	0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		37, 000			37, 000, 000	×	0. 10	%	
うその他費用 <u></u>			円						
7総費用									
① <b>~</b> ⑥		647, 488	円	(	1,962円/㎡	) (	経費率	16.2 <b>%</b> )	
3)-6基本利率等	-								
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	变動率			(	0.0 %
②a:躯体割合 ( 躯体価格÷頭	建物等価格 )	45	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格÷頭	建物等価格 )	35	%	⑧ n b : 仕上の	経済的耐用年数				20 年
① c : 設備割合 ( 設備価格÷頭	建物等価格 )	20	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年数				15 年
Dm: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		1							
項 目		査 定 額			算	出根	拠		
①建物等の初期投資額		37, 000, 000	円	140, 000	)円/㎡×	26	4.00 m²×	設計監理* (100%+	斗率 %)
2元利逓増償還率		0. 0766		躯体部 0.0651 ×	3分 45 <b>%+</b> 0.08	仕上 <sup>3</sup>		設備 0.0963 ×	情部分 20 <b>%</b>
State # 1 - 12 - 1 - 2 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5 /									
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	2, 834, 200 8, 588	円 円/m³)						
①×②	(								
①×②	(						3	, 999, 856	П
①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(						3	, 999, 856 647, 488	H H
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(								
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(						3	647, 488	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	)-@						3	647, 488	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	)- <b>4</b> )	8, 588					3	647, 488 , 352, 368 , 834, 200	円 円 円
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 3	)- <b>4</b> )	8, 588					3	647, 488 , 352, 368 , 834, 200 518, 168 502, 053	М М М М
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地に	)- <b>4</b> )	8, 588		1			3	647, 488 , 352, 368 , 834, 200 518, 168	円 円 円

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 米子(県) - 4 **宅地-1** 

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	/N 1 (W) 1	-0,01
米子 (県) -4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名		印

鑑定評価額 8,610,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 43,500 円/m<sup>3</sup>

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	1	1	ı	I.	

2	鑑定	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		米子市西福 「西福原 9	原 9 丁目 1 一 1 4 一 6							②地積 (㎡)	(	198	9注	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の現	兄 ⑤周辺状況	の土地の利	用の	⑥接面:	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		」 な交通が の状況	施設との	(2-	1中専 (60, 200) の他)	
		1:1	住宅 W2		が混在	宅、アパー する区画整: 宅地域	1,	南6m市	道		水道 ガス 下水	米子 4.6km				vク(医)	
(2)	①範	i.囲	東 1	50 <b>m、西</b>	100 m、南	300 m	、北	200	) m ② 核	票準的	り使用	低層住宅	三地				
近	(3)標	準的画地の刑	/	間口約	13.0 m	າ、 奥行	約	15. (		規模			m²程度	形状	ほぼ!	長方形	
近隣地域	-	域的特性	特記事項		整理事業が行		基 6	準方位 m市道	lt I	交通	北四			法令規制		中専(60, 20	00)
		域要因の 来予測		或として熟尿	対しており、			主宅地域	或を形成し	施設  てい	!	と予測さ	わる。	呪制			
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層住物	宅地						(4)	対象基個別的		方位				+2.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比準価格			43, 500	) 円/m <sup>*</sup>		נים נילו שוי	女囚					
	ノ心ハ	'	収益還	元法	収益価格			26, 100	) 円/m <sup>*</sup>								
			原価法		積算価格			/	円/㎡								
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/mឺ								
(6) F	ち場の	特性	圏外か設に近	給圏は、米号 らの流入も見 く生活の利便 建住宅で3,	見受けられる 見性は概ね良	ら。土地区画 と好である。	整理!	事業が行 ため、課	テわれ区画 『要は堅調	i整然 ]に推	きとした	町並みて	ある上	に、国道	$4 \ 3 \ 1$	号沿いの商	所業施
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	性を重ね	的での取引が 等も混在して 見する住宅は の通り決定し	セ域である⊄	2類似地域に 土地価格に見 つで、比準価	おい 合う1 i格を	て信頼性 賃料水準 漂準とし	生のある取 単が形成さ ン、収益価	引事 れて i格を	:例が収 :かない :参考と	集できた ため、収 し、指定	。一方 《益価格 基準地	標準地は、は低位となる人の検討	. 一般なった。 なった。 を踏ま.	社会人向に 従って、 え、鑑定記	けのア 快適 評価額
8 公示価格	見価格	① □代表標標準地番号	準地	□標準地 -	②時点修正	③標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 D規準値 (円/r	格内	準化補	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
をか	7.1	公示価格		円/mឺ	[]	[ 100 ]	1	100	100					画地 行政 の他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの命	① <b>指定基準</b> 米	<b>地番号</b> <子(県	) - 9	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地: 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較	⑥ Ø	対象基準 D比準値 (円/r	格内	準 化補	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3. 0 +5. 0 +6. 0
地	र्ने	前年指定基		価格 円/㎡	[ 100 ]	[ 100 ]		100 14. 6 ]	102.0 ]		43,	600		行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 名材を付付する	<b>丰票集</b> 五各等い らの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地示価値 ②変動率	□新規格 格 が共通地 場合の検 単地	! 43,500 点(代表標	準地等と同· - 円/㎡	③ 価格形成要因	[地域	的要因] 要因] 的要因]	じられ市街地需要は	る。		地であり				子見の気配良好である	

	以开脚扣开	λC1 1μ/ς										//\	1 (> \/)	т	7076 2
(1) }	<b>上準価格算</b>	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	<b>『表示』</b>	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²)		⑦接面道 の状況	道路 兄	⑧主要交通旅 設の状況	9)	去令上の規制 等
а	2 0 7 0 2 1						建付地	(	)	台形	南4.5mī 中間画5	†道 也			中専 , 180)
	- 16														
b	2070						建付地	(	)		北西5m7 中間画5				注居 , 200)
	- 36														
С	2070						建付地	(	)	ほぼ整 形	南東6mī 中間画5	†道 也			中専 , 200)
	- 35														L-=
d	2070						更地	(	)	方形	南12m市 6m 角地	道、東			中専 , 200)
	- 2													1 1	. =
е	2 0 7 0 7 1 - 20						更地	(	)	長方形	南東12m 中間画5			1 中 (60, 地区 一般	(男 200) 計画等 住宅地区1
	- 20 ⑩取引価	椒	⑪事情補	12時点修正	3建付	ist O	標準化	15推定值	<b></b>	16地域要	①\## <del>5</del>	2標準価	18個別的要	ĒΕΙΛ	⑲査定価格
NO		™ 鬥∕m³)	正	(近时 宗 1)	価の補	正	補正		ш <del>па</del> ]∕m <sup>*</sup> )	因の比較	+4-	= <del>1                                   </del>	比較		(円/m²)
а	37, 1	07	100 [ 100 ]	[ 100 100	100		100 96. 9	38, 2	94	100 [ 93.0 ]	j 4	1, 176	街路	0.0	42, 000
b	( 43, 6	97	[ 100 [ 100 ]	[ 100 100	100		100	43, 6	97	100	j 4	3, 741	<ul><li>交通・ 接近</li><li>環境</li></ul>	0.0	44, 600
С	( 43, 0	)	100 [ 100 ]	[ 99.8 100	] 100	-	100 102. 0	42, 0	73	100 [ 97. 0 ]	j 4	3, 374	画地	+2.0	44, 200
d	( 47, 7	91	100 [ 100 ]	[ 100 100	] [ 100	] [	100	43, 8	05	100 [ 96.5 ]	j 4	5, 394	一行政	0.0	46, 300
е	( 39, 3	78	100 [ 100 ]	[ 99.8 100	] 100		100 102. 0	38, 5	29	100	] 3	9, 926	[ 102. 100		40, 700
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	国の比較	の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	<b>き</b> 0	. 0	街路	-2.0	交通·		0 環	環境 −6.0
а		0.00	画地	-3. 1	 行政	0. (	) その	<b>)他</b> 0	. 0	行政	0.0	その他	也 0.	<sup>1</sup>	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	1		. 0	街路	-1.0	交通·		0 璟	境 -2.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0. (	) その	<b>)他</b> 0	. 0	行政	0.0	その他	也 0.	0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	<b>t</b> 0	. 0	街路	0.0	交通·	接近 0.	0 璟	境 -3.0
		-0.02	画地	+2.0	行政	0. (	) その	<b>)</b> 他 0	. 0	行政	0.0	その他	也 0.	0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	<b>竟</b> 0	. 0	街路	+6.0	交通·	接近 -1.	0 璟	境 -8.0
		0.00	画地	+9. 1	行政	0. (	) その	)他 0	. 0	行政	0.0	その他	也 0.	0	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	) 環均	<b>意</b> 0	. 0	街路	+6.0	交通·	接近 -1.	0 璟	境 -8.0
		-0. 02	画地	+2.0	行政	0. (	) その	<b>)</b> 他 0	. 0	行政	0.0	その他	也 0.	0	
オĿ	上進価格決5	定の理由	<del>.</del>	L.			1				1	1. 上述価格	 烙·	43 50	00 円/㎡l

才比準価格決定の理由 [比準価格: 43,500 円/㎡]

(2) ₹	責算価格	算定内訳	ļ													
(2) -	-1 ■ 原	価法が適	囲て	できない場合	合その理由	Į	既成宅地化し	ている	ため、再調	達原	原価の把握が	5困難。				
(2) -	-2 🗌 造	成宅地内	等に	存し原価法	の適用が可	可能な	は場合の価格									
①造	成事例番	号			=		②所	在及び	地番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点修	Œ	⑥素地の補作 価格 (	修正後 <i>0</i> 円/㎡)			≨費 (円∕㎡)	⑧標準化补 正	朝 ⑨時点修	EE (		事費の 後の価格 (円/㎡)
			]	100	[ 	]						100 [	[ ] 100	]		
<b>⑪付</b>	帯費用	□		標準化補 正	③時点修:	Œ	⑭付帯費用の 後の価格		した	-価格		⑯地域要因 の比較	団 ①個別的 因の比	要(較	⑧再調達	
	(F	¶∕m³)	г	100	[	]		(円/㎡ <u>)</u>	(	(	(円/m <sup>*</sup> ) %)	Г 100	[	_]		(円/m³) —
19熟	·成度修』	Ē	<u> </u>	[	] /100				②積第	延価格	<u>\$</u>	L .	リー 100 円/㎡			
内部	Я															
素地	事情の 内容	月率 変動率	近月二	造 標準化 技	浦正				月率 変動率	付帯费	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月							%/月	費用						%/月
地垣	域要因の』	比較	·	街路		交证	通·接近		環境			行政		そ	の他	
					<u> </u>				1					1		
(3)	収益価格	算定内部	Я													
(3)	-1 収益	還元法(	直接	法)の適用	又は収益還	是元法	が適用できた	ない場合	の理由							
直	①総収益			②総費用		3)純収		4 建物 純収			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	引修正 左	⑦還	元利回り
直接法		(F	1)		(円)		(円)		(P	<del>]</del> )		(円)		(円)		(r-g)
		2, 427, 34	40	39	99, 138		2, 028, 202		1, 761, 8	800		266, 402	( 0.968 25	89 ) 8, 117	( 5.0	0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益値	西格			5, 162	2, 340	円	(	26, 10	00	円/m <sup>*</sup> )					
		価格が試算 なかった <sup>↓</sup> D理由														
-		法が適用 場合その														
					は、宅地	<u>1</u> — 4	1 (3) -	2^								
, , , ,	開発法に -1 開発法	よる価格 Fの適用	·算定	○	しな	1.	開発法を適用	ヨオス塩	100円巾							
	ス入の現代			9 る 			3 投下資本収		販売単価	(仕字	2) ⑤公諱?	可能床面積	⑥建築工事	弗	⑦延床	<b></b>
1)43	八〇元	皿♥グ₩©がLD (円)	)	②文山075	で回り心が四			<b>亜年</b> (%)		(Œ-€  ∕m <sup>i</sup>		·i 能体固領(m²)		]∕m³)	少些体	·штя (m²)
		(1 J.	,		(1.1	,		,	(1.1			(111)		111/		· · · · /
<b>多</b> 壁	発法によ	る価格					円	(			 	¶∕m³)				

(3)-2想:	定建物の状況	 兄								米子(県)	<u> </u>	官地-4
	①用途		②建築面積		(m²)	3 樟	<b>造</b> ・	· 階層		④延床面積		(m²)
共同	住宅			79. 20			W	7 2			158. 40	
⑤公法上	上の規制等											
用途地均	<b>或等</b>	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率	率等 地利	<u></u>		間口·奥行		前面道路、帕	<b>国員等</b>	
1	中専									前面道路:	 市道	6.0 m
		60 <b>%</b>	200 %	200	) %	198 <b>n</b>	'n	14.0 m×	14. 0 n	n 特定道路まで	での距離:	m
	生物の概要	シングル1R				⑦有効の理		100.0 %	外階段の	ため		
(3)-3総」	収益算出内詞					07座	. Ш					
	①用途	②床面積	3有効	率 ④有効晶	5 括 (5)	1 ㎡ 4 tc (	© В	額支払賃料	0			
階 層		- Пи	942	+ (4) H XIII	11g   り, り,	日額支払	ூரா	<b>识义</b> 14月17		E金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
		(r	n <sup>i</sup> ) (%)	) (	(m²)	(円)		(円)	⑦b権和	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住宅	,	79. 20 10	0.0	79. 20	1, 328		105, 17	78	2. 0		210, 356
1 ~ 2	2		19. 40 10	0.0	13.40	1, 328		100, 1	10			
~												
~												
~												
~											-	
												420, 712
計		1	58. 40 10	0. 0	58. 40			210, 35	56			
<del></del> 9年額支	払賃料				210,	356 円	×	12ヶ月		=	2, 524,	272 円
⑩a共益費	費(管理費)					円/m³	×	158.	40 <b>m</b> ×12	ヶ月 =		0 円
		の算出根拠										
		場使用料等)		/D ==	円/台		£	3×12ヶ月+		=		0円
	損失(算出根 による損失			保証金に。		れている 1,272 <b>円×</b>		4. 0	%			0 円
(9+10a)	×空室率A(	m = 額 %)+(⑪×空室率B	(%))	+	4, 024	H×		4. 0	% =		100,	971 円
<b>④以上計</b>	9+10a+1	)-(1)-(13)									2, 423,	301 円
5保証金	等の運用益	(空室損失考慮後	<b>(</b> )		420,	712 <b>円×</b>		96.0 <b>%×</b>	1.00	)% =	4,	039 円
6権利金	等の運用益.	及び償却額(空室	<b>E損失考慮後</b> )			償却年数(			運用利回り		)	
カその他の	の収入に係る	保証金等の運用益(	空室損失老慮後	•)		円× 円×		96. 0 <b>%</b> ×		3400 <b>= % =</b>		0 円
10をの他の		未証並等の運用金( 4)+(15)+(16)+(17)	工工以入为思妆	./	2, 427.	· 340 円		(	1.00	/U —	12,259 円.	
		 月額支払賃料の算	11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11.	( )内は支				·				-
	1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	金 ⑥建物株 差修订	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	集階の
a 20	705 (収 -11	1, 084 ( 1, 053)	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100	100		100	100 [ 100 ]	1, 324	対象基準階份 月額実質質	<b></b>
b 20	705 (収	1, 227	100	[ 100 ]	100	100		100	100	1, 332		) 円/㎡ 
)	<b>-</b> 12	( 1, 195)	[ 100 ]	100	[ 100	95.0	]	[ 97.0 ]	[ 100 ]	Ī	月額支払賃	
С			100	[ ]	100	100		100	100			子 円/㎡)
	_	( )	[ ]	100	[	] [	_]	[ ]	[ ]	j	基準階 1	F B

							米子	- (県)	<b>-</b> 4	宅地-
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			<b>E</b>	第 出	根	拠		
1)修繕費		92, 000	円		23, 000, 000	×		0.4	%	
2維持管理費		75, 728	円		2, 524, 272	×		3. 0	%	
3公租公課	土地	12, 910	円	査定額						
	建物	172, 500	円		23, 000, 000	×		50.0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
4)損害保険料		23, 000	円		23, 000, 000	×		0. 10	%	
う建物等の取壊費用の積立:	<b>金</b>	23, 000			23, 000, 000			0. 10	%	
6)その他費用			円							
7総費用										
① <b>~</b> ⑥		399, 138	円	(	2,016円/	m³)	(経	費率	16.4 <b>%</b> )	
3)-6基本利率等										
)r:基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の	変動率				(	0.0 %
②a:躯体割合( 躯体価格	S÷建物等価格 )	45	%	⑦na:躯体の	D経済的耐用年数	攵				30 年
③ b :仕上割合 ( 仕上価格	S÷建物等価格 )	35	%	⑧nb:仕上の	) 経済的耐用年数	女				20 年
① c :設備割合 ( 設備価格	S÷建物等価格 )	20	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数	女				15 年
Dm:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した	修正率	<u> </u>		(	). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収	 Z益			1						
項目		査 定 額			算	出	根	拠		
①建物等の初期投資額		23, 000, 000	В	145, 00	0 円/㎡×		158.	40 <b>m</b> *×	設計監理*	料率 %
②元利逓増償還率		0.0766		躯体音 0.0651 ×		<b>台</b> :0802	:上部: ×		設備 0.0963 ×	#部分 20 <b>%</b>
うみぬダー 티로 ナフダルサ		1 701 000								
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	1, 761, 800 8, 898	円 円/㎡)							
3)-8土地に帰属する純収益	<u> </u>									
①総収益								2	, 427, 340	円
②総費用									399, 138	円
③純収益 ①-②								2	, 028, 202	円
④建物等に帰属する純収益	<u></u>							1	, 761, 800	円
⑤土地に帰属する純収益	3-4								266, 402	円
⑥未収入期間を考慮した:	上地に帰属する純収剤	<u></u>							258, 117	
(5) × α									ŕ	
(0) 0 ± 116 0 115 24 15 15	- T. C. C.	/ >		(					1, 304	円/m
(3)-9土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 5,162,34	5.0 0 <b>円</b>	· <b>%</b> (					26, 100	円/㎡)
		0, 102, 34	<b>△11</b>	`					20, 100	1 3/111/

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					<b>本</b> 丁(宗)	_ o	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
米子(県)	<b>-</b> 5	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

 鑑定評価額
 14,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 30,500 円/m³

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線	[令和 2年 1月]	25,000 <b>円/㎡</b>
(2) 実地調査日	令和 2年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	-				

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨									-					
(1)	①所	f在及び地番i	並びに	米子市車尾	2丁目91	6番						②地積		463		9法	令上の規	制等
基	1	住居表示」等	手	「車尾2-	14 - 47							( <b>m</b> ²)	(		)			
基準地	3形	狀	4 敷地(	の利用の現	兄 ⑤周辺	2の土地の和	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給	⑧主要	な交通	施設と	· Ø		1 住居	
20	0		O 22.		状況			0.22		, ,,,,	処理施		の状況				(60, 200)	
											設状況		, , , , ,	-				
			n +-			t		南6m市	1.)首				_			(その	)他)	
		1:3	住宅 W 2			草一般住宅を した既成住宅		1+101111	1佢		水道 下水	東山公園 500m	慰					
		1.0	** 2		域	7 (CB)(13)( II. (	1261				1 /1	ooom						
(2)	①範	囲	東 10	00 m、西	100 m, j	<b>南</b> 100 r	n、北	5	50 m	2標準	的使用	低層住宅	2地					
近	③輝	҈準的画地の⊞	<b>※</b>	間口約	12. 0 r				0 m.	規模		450	m²程原	E H	10000000000000000000000000000000000000	- 大形		
近隣地域	0				投住宅が建	ち並ぶ	非		::北6	m	+		11111111				 基準地と	ां ज्ञ
域	4)地	域的特性	特記	既成住宅		1		道		''' 交i	<b>通</b>  果山東 5	公園駅 00m		法	令	<b>八</b> ] 家人。	安中地に	IHJ C
			事項	1 1 1		9	各			施	л			±=	制			
			尹炽			ц	н			加也	iX			אל	נישט			
	⑤地	!域要因の	将来も理	見状の住環場	竟を維持し;	たまま推移	するが	、周辺	の分譲	也との	競合によ	り需要に	は減退値	頁向にあ	あると	予測す	├る。	
	彩	来予測																
(3) 長	불方성	使用の判定	<b>煙淮的</b> 症	吏用と同じ(	<b>千届住宅地</b>					(4	4) 対象基	進地の	方位					+2.0
. ,											個別的							
	監定評 D適用	価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			30, 50	00 円/	′m <sup>*</sup>		~_						
·	7 JEE 71.	,	収益還	元法	収益価格			20, 30	00 円/	′m¹								
			原価法		積算価格			/	円/	′m²								
			開発法		開発法に	よる価格			円/	′m²								
(C) <del> </del>	- HB 👁	4± 44		VIZIVE THE			~ T/ ~ 1	× 44-1-			ニナー・ナーフ	ſ±₽.	r=	<i>tr</i> → +:	* <del>  '</del>	4 2 1	ナッ図は	4 ==
(б) П	1场()	特性	同一需約要者の中	合圏は、市内 中心は、市内	1の任名地) 7に居住す。	或に仏範囲 ろ一次取得:	こ及じ 者属や	、 で で で で を に た に た に た に た に た り に り に り に り に り に	对象基準 である:	<b>푣地かり</b> な。 圏:	班仕する 域外から	「甲ዶ」 の転入な	、見られ	学成」だ 1.ろ。ほ	父凶を5 割辺で月	サルト 子間学	: する圏型	w。帯 ろミニ
			開発も見	見られるほだ	1、特に既原	成住宅地に:	対する	購買意	欲の低゚	下もあ.	って地価	iは下落個	傾向には	ある。Ⅎ	上地は	4 5 0	m程度	čì,
				5円程度、第														
		i格の調整 E及び鑑定	ファミリ	リー向けアノ 需要は少なV	ペートも見い 悪要者	られるが、 st取引価枚	自己の 水准を	居住を	前提と	した戸	建住宅用	地の需要	夏が大学	半を占め スレーコ	かる住宅	名地垣	ţであり、 Lıたレシ	投資 <sup>推価枚</sup>
部	平価額	の決定の	を中心に	こ価格検討る	と行うべき.	と考える。	よって	、比準	価格を	重視し、	、収益価	格は参考	意にとる	どめ、貝	見に指え	と基準	性地との構	幹討を
_	曲		踏まえ、	鑑定評価額	質を上記の	とおり決定	した。		ı	1						_		
(8)		① 【代表標	準地	標準地	②時 点	③標準化	<b>4</b> ):	地域要	⑤個別		対象基準	地	標	街路		地	街路	
公为	見価	標準地番号			修 正	補正	[	因の比	要因	の	の規準値	内	標準化補	交通		域要因	交通	
価し	_ 14			_			Ē	較	比較		(円/	m <sup>*</sup> ) 訳		環境		囡	環境	
公示価格を	-	ハニ圧物			г	1 100		100	г	1			正	画地			行政	
٠, ح	_	公示価格		円/mឺ	100	]   100	,   ,-	100	100					行政			その他	
(0)					100	L	J L		100				-	その他				
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	③標準化	<b>4</b> #	也域要	⑤個別	的 ⑥	対象基準	地	標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
指定に	)\	7	长子 (県)	- 2	修正	補正	Z	団の比	要因	の	の比準値	[ <u>진</u>	標準化補	交通	0.0	)	交通	0.0
指定基準地	Ž	/1	K 1 (M)	2			車	交	比較		(円/	m <sup>*</sup> )   訳	補	環境	0.0	(因	環境	+28.0
準板	天 十	前在长宁丰	* 淮州の/	<b>五投</b>	Γ 100	] 100		100	Γ 100	0 1			正	画地	+1. (		行政	0.0
	-	前年指定基		<sup>шπ</sup> 円╱㎡	100	[ 101.0	1 -	128.0	[ 102. 100		30,	600		行政	0. (		その他	0.0
					100	[ 101.0				eu.	1 1 2 2			その他	0.0		T. Infa S :	
(4.0)		①-1対象基準	<sup>集地の検</sup> 無地の検				L—报	设的要因	l] 新2 れ。			·ス感染症 需要の源				- 色の質	買い控えた	い見ら
(10)		前年標準価格		31,000	□ /m²	3					, , , ,	1111/2/			- 20			
对 <sup>企</sup> 象 模	F り					価数    概要	7 71164-	1 mm 4	/\=	太子六	المساط حرز مانا	マ唇面の	. ⊢கப	1 Jr	~ as	FF 1. L.S-	トロ <i>は</i> より	- + 7
基準	検	①-2基準地が 点)である場			年地寺 こ 回	一地   倍 戦   形 划		域要因]	分言	表任 七	地に対す	る需要の	ノ又男	5めつ (	(、需要	要は源	退傾向に	こめる。
対象基準地の前	当 村			標準地		一地   格	!											
の	争	標準地番号			_	因	[ <b>/</b> (用) =	山仏亜圧	1 <b>7</b> /===	山石石田中	田)ァ赤科	11++21 \						
削な	''	公示価格	各		円/㎡	$\sim$	L1回方	削的要因	」 1回)	川町要	因に変動	ハヤペん,						
		②変動率	年間 -	-1.6% 半	年間	%												

	以开脚沿开	VC 1 10/										/K .	1 (517)	0		-0+6 2
(1) }	<b>北準価格算</b>	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番虻	並びに「住居	号表示」(	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	道路 元	8主要交通 設の状況	施 9	法令 <sub>-</sub> 等	上の規制
а	2070						建付地	(	)	ほぼ長方形	東6m市道中間画均	<b>迨</b>			住居 0, 200	)
b	2 0 7 0 9 3						建付地	(	)		北6m市道 中間画均				住居 0, 200	)
С	2 0 7 0 9 1						更地	(	)	ほぼ整形	北6.5mī 中間画均	方道 也		1 (6	住居 0, 200	)
d	2 0 7 0 5 1						更地	(	)	ほぼ長方形	西6m区區 中間画均	画街路 也		1 (6	住居 0, 200	)
е	- 14 2 0 7 0 7 1						建付地	(	)	長方形	南6m市道中間画均				周区」 0,360	)
NO	- 75 ⑩取引価 (I	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	3建行 価の補	減	9標準化 補正	①推定f	価格 月/㎡)	⑩地域要 因の比較	14	≧標準価 円/㎡)	18個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	( 33, 0	)47	100 [ 100 ]	[ 98.0 100	100		100 101. 0	32, (	)65	100 [ 107. 0	29	9, 967	街路	0.0	3	0, 600
b	23, 6	)	100 [ 100 ]	[ 97.8 ] 100	100		100 85. 0	30, 2	213	[ 100	] 3	0, 213	交通· 接近 環境	0.0	3	0, 800
С	48, 3	) 392	100 [ 130.0 ]	[ 99. 0 ] 100	100	] [	100	36, 8	352	100 [ 115.2]	3	1,990	画地	+2.0	3	2, 600
d	42, 3	) 344	100 [ 100 ]	[ 99.9 100	100	] [	98.0	43, 1	165	100 [ 142. 1 ]	3	0, 376	その他	0.0	3	1, 000
е	36, 2		100 [ 100 ]	100	100		100	36, 2	223	100 [ 123. 2 ]	] 29	9, 402		2. 0 ] <b>00</b>	3	0,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準	化補正の内詞	沢					工地域要因	図の比較	の内訳				
а	正常	%/月 -0.10	街路		交通·接近 行政	i 0.0			). 0	街路	0. 0	交通・		0.0 <b>3</b>	環境	+7.0
b	正常	%/月	街路				1		). 0	街路	0.0	交通・			環境	0.0
С	限定価	-0.10 <b>%</b> /月	画地 街路		行政  交通·接近	0. ( i 0. (			0. 0	行政 街路	0.0	その他 交通・		0. 0 4. 0	環境	+20.0
	格	-0. 10			行政	0. (	‡		). 0	行政	0. 0	その他		0. 0		
d	正常	%/月	街路		交通·接近	0.0	‡		). 0	街路	0.0	交通·		2. 0 3	環境	+45. 0
е	正常	-0.02 <b>%</b> /月	画地 街路		行政 交通·接近	0. ( <b>i</b> 0. (	1		0. 0	行政 街路	0.0	その他 交通・		0.0 3.0	環境	+27.0
	)	-0.02	四元	0.0	行政	0. (	) その	<b>D他</b> (	). 0	行政	0.0	その他		0. 0		
<b>.</b> オヒ	k.準価格決	定の理由									ſ	〕比.準価ホ	各:	30.	500 P	∃∕m²]

才比準価格決定の理由 [比準価格: 30,500 円/㎡]

(2) 1	漬算価格	算定内訳	į															
(2)-	-1 📕 原	価法が適	用	でき	たない場合	その	理由	既成住写	を地であり	、再	調達原価	の推	三握が困難な	<b>ょため</b> 。				
(2)-	-2造	成宅地内	等	に存	すし原価法	の適	用が可能	は場合σ	)価格									
①造	成事例都	番号					-		②所在及	び地	番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	(2	1)事(	情補正	⑤₽	持点修正	⑥素地 価格	2の補修正行 ト (円/		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時,	点修正	⑩造成: 補修〕	エ事費の E後の価格 (円/㎡)
					100	[	]							100	[	]		-
				[	]		100							[	] 1	00		
①付	帯費用		(1	2)標 正	準化補	13時	点修正		・ 費用の補作 の価格	修正	15有效 L #	力宅 5 2 価格	世化率で除	16地域要因 の比較	因 ①個兒	別的要 D比較	18再調	<b>達原価</b>
	(F	円/m³)				1 1 1 1 1		及0.	/11四1日 (円/	m²)	07.		¤ (円╱㎡)	の近報		71L+X		(円/m³)
			1	[	100	[_	100				(		%)	100	[	00		
19熟	·成度修ī	 E	1		[	] /	100				20積算	草価村	 各			´m <sup>*</sup>		
内記																		
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成	標準化神	甫正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	1	工事費			 				%/月	費用						%/月
地均	或要因の.	比較			街路		3	を通・接近			環境			行政		₹	その他	
	-1 収益		直	1	)の適用 ②総費用	又は」		法が適用 収益		建物に	こ帰属する	る	⑤土地に州 紅切井	帰属する	⑥未収入		<b>7</b>	最元利回り
直接法		(円	3)			(円		(	円)	屯収益	<b>査</b> (₽	9)	純収益	(円)	後の純り	仅益 (円)		(r-g)
法															( 0.	9689 )		0 - 0.0)
		5, 004, 99	90		82	28, 34	6	4, 176,	644		3, 692, 1			484, 524		469, 455		5.0 <b>%</b>
	できた合その	画格が試算 なかった <sup>り</sup> D理由	場				9, 389, 10	00 円	(		20, 30	00	円/m³)					
	収益遠元 できない 理由	法が適用場合その	)															
						は、	宅地-	4 (3	) -2^	•								
		よる価格	算				1 +>1>	<b>月日 3</b> ≪ 5+	太凉田士:	Z +B 4	<b>△</b>							
	-1 開発活				する		しない		を適用する			,, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	_,	<b>_</b>	O=+ ++			
(1)4)	ス入の現代	西の総和 (円		(2	)支出の3	間の	総和(円)	③投下資	(%)	4)	仮売単価 (円	(住宅 I∕m		可能床面積 (㎡)	⑥建築工	·事費 (円/㎡)	⑦延月	R面積 (m <sup>i</sup> )
8開	発法に。	よる価格						円	(	1			F	¶∕m³)	1			

(3) -	-2想定發	建物の状況										米子(県)	<b>–</b> 5 5	宅地-4
		①用途		②建築面	積	(m²	)	3構	造	・階層		④延床面積		(m³)
ē	共同住	宅			18	85. 20			LS	2			370. 40	<u>`</u>
5公	法上の	規制等												
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容積	極	基準容積率等	地積			間口·奥行		前面道路、帕	<b></b> 畐員等	
	1住	居	60 <b>%</b>	20	0 <b>%</b>	200 <b>%</b>		463 <b>m</b>	ำ	12.0 m>	≺ 37.0 r	前面道路: m 特定道路まで		6.0 r
⑥想	!定建物	の概要	平均専有床面積	 約45㎡	のファ	ミリータイプ。		⑦有効 の理		100.0 %	外階段の	ため。		
(3) -	-3総収益	<b>益算出内</b> 記	R											
階	層	①用途	②床面積	32	有効率	④有効面積	⑤ 1 り月 賃料	額支払	6月	額支払賃料	⑦a保i	正金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
			(1	m)	(%)	(m²)	具作	(円)		(円	⑦b権和	利金等(月数)	⑧b権利金等	(円
1 ^	~ 2 ~	住宅	1	85. 20	100.	0 185. 2	0	1, 171		216, 8	369	2.0		433, 73
^	~												-	
^	~												-	
Ē-	+		3	70. 40	100.	370. 4	0			433, 7	738			867, 47
9年	額支払1	<b>賃料</b>	Α				433, 7	38 円	×	12ヶ月		=	5, 204,	856 <b>F</b>
⑩a共	<b>- 益費</b>	(管理費)						円/m²	×	370	. 40 m²×12	2ヶ月 =		0 F
			の算出根拠				T / /:			. 10 🗖				^ =
12)貸信	倒れ損失	失(算出根	拠、金額)			保証金等によ		されている			١,	=		0円
[3]空 [9]+(1	至寺にる 10a)× <u>3</u>	よる損失ね 空室率A(%	相当額 6)+(⑪×空室率B	(%))		+	5, 204,	856 円× 円×		4.0	% % =	=	208,	194 <b>円</b>
14以_	上計(	9)+(10)a+(11	)-(12)-(13)										4, 996,	662 F
 ⑤保i	証金等(	の運用益	(空室損失考慮征	<b>美</b> )			867, 4	76 円×		96.0 <b>%</b> ×	1.0	0 % =	8,	328 <b>円</b>
16権	利金等の	の運用益別	及び償却額(空室	<b>室損失考慮</b>	(後)		僧	賞却年数( 円×		3 年) : 96.0 <b>%×</b>	運用利回り 0.3	1.00 <b>%</b> 3400 =	)	0 円
<u>⑦</u> その	の他の収	人に係る信	<b>呆証金等の運用益</b> (	空室損失考	慮後)			円×	]	100.0 <b>%×</b>	1.00	% =		0 円
18総4	収益	14	)+(15)+(16)+(17)				5, 004, 9	90 円		(			10,810 円	∕ m <sup>†</sup> )
(3) –4	4 1 m <sup>2</sup> 3	当たりの	月額支払賃料のŷ -	算出根拠	(	)内は支払賃	料	T	-	···			T	
NO (	①事例:	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正			票準化 補正	⑥建物桁 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	準階の
a	)	09 (収	1, 180 ( 1, 180)	100 [ 100	_   _		100	100 [ 100	]	100 [ 102. 0 ]	100 [ 100	1, 157	対象基準階の 月額実質質 1 173	
b	)	09 (収	1, 225 ( 1, 189)	100	_		100	100	_]	100 [ 103. 0 ]	[ 100	1, 189	月額支払1	
С	-	_	( )	100	_] [	100 [	100	100	_]	100	100	]	基準階 1	

							米子 (県)	<b>–</b> 5	宅地-
(3)-5総費用算出内訳									
項  目	3	実額相当額			算	出	根拠		
1)修繕費		192, 800	円		48, 200, 000	×	0.4	%	
2維持管理費		156, 146	円		5, 204, 856	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	21, 500	円	査定額					
	建物	361, 500	円		48, 200, 000	×	50. 0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
〕損害保険料		48, 200	円		48, 200, 000	×	0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		48, 200	円		48, 200, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用									
<b>1~6</b>		828, 346	円	(	1,789 <b>円/n</b>	า๋)	(経費率	16.6 <b>%</b> )	
(3)-6基本利率等	·								
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の	変動率			(	0.0 %
②a:躯体割合 ( 躯体価格÷建	物等価格 )	45	%	⑦na:躯体の	)経済的耐用年数				30 年
③ b :仕上割合 ( 仕上価格÷建	物等価格 )	35	%	⑧nb:仕上の	)経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 ( 設備価格÷建	物等価格 )	20	%	⑨nc:設備の	)経済的耐用年数				15 年
5m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	<b>修正率</b>	<u> </u>	(	). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益				-				*	
項 目		査 定 額			算	出	根 拠		
①建物等の初期投資額		48, 200, 000	円	130, 00	0 円/m²×		370.40 <b>m</b> *×(	設計監理% (100%+	料率 %
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体部		.—	上部分		請部分
		0.0100		0.0651 ×	45 <b>%+</b> 0.0	802 ×	35 <b>%+</b>	0. 0963 ×	20 <b>%</b>
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	3, 692, 120 7, 974	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							5,	004, 990	円
②総費用								828, 346	円
③純収益 ①-②							4,	176, 644	円
④建物等に帰属する純収益							3,	692, 120	円
⑤土地に帰属する純収益 ③	-4							484, 524	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	に帰属する純収益							469, 455	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(				1,014	円/m
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(	r-g) 9,389,100	5.0					20, 300	円/㎡)
		ə, əoə, 100	^ I J	(				20, 300	13/111)

②変動率 年間 -0.5% 半年間

%

# 

					米子	(県)	<b>-</b> 6	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
米子 (順)	-6	自田川	自助但自助	<b>丘</b> 夕				£Π

	7	木士 (県)		-6	局取乐		局収!	<b></b>	X J	大名											El1
鑑定	評価	額					8, 28	0,000	円	1 ㎡当 <i>†</i>	こりの	の価格							36,	800 F	円/mឺ
1 2	基本的	内事項																			
(1) fi	西格氏	寺点		令和 2年	7月 1日	(4) 🛊	濫定評	価日		令	和 24	年 7月	9日	(6) 路					30		円/㎡
(2) §	実地訓	周査日	ŕ	今和 2年 6	月 18日	(5) (	価格の	種類		正常促	格			緑一						1	<b></b>
(3) €	點定言	平価の条件	更地。	としての鑑	定評価	-11			<u> </u>												
ı i					生3丁目:	3 9 8	悉 1 <i>4</i>							②地程	Ī	25	25	<u>(9</u>	法令	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	制等
							штт							(m²)	(	2.	20	)	,,,,,		(1)
準	③₩	:#k	₫動₩	の利用の形	表 (5)	割辺の	+±±σ	利用	の 6接	面道路(	つ状:	· 무	7.供給	(8)主要	かな	通施計	ひとの			1 中専	
16	© //>		ن مدر	107 11111070				2 1 3713	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	m /= M ·	, D()						~~~		(	60, 200	)
												討	设状況					(.	その	4h)	
			住宅		中非	見模一	般住宅	どが建	北西	6.5m市	道	7	く道	米子				,	-( 0)	IE <i>)</i>	
		1:2	W 2					*とし						5km							
					/=1	1. 6.20	>					'	714								
(2)	①範	 . <b>.</b>	東 1	.50 <b>m、西</b>	50 m	、南	150	0 m,	北	50 m	<b>2</b> ‡	票準的	使用	低層住:	宅地						
近	3標	準的画地の刑	·····································	間口約	10. (	) m,	奥征	宁 約	1 2	0.0 m		規模		200	m⁴₹	呈度、	形状	ほほ	ぎ長え	5形	
地 地	<u> </u>	域的结性	生記	県道背後	後に位置す	る開発	<b>後後</b>		基準方	立北、、			米子	駅			法令		1 中耳	<b>專(60, 2</b>	200)
域	<u>ال</u>	->CH 21411T	14100	相当期間域。	旬か経道し	70任3	6地	<b>1</b>	6. 51	n巾追		人巡	北東	5km			ΔI				
			事項	1				路	 			施設	 				規制				
	⑤地	域要因の	安定し	 た既存住宅	土地域であ	り、玛	見況のこ	まま推	移してし	くもの	ンと子	測され	ー れる。					l.			
	将	来予測																			
(3) 最	有効	使用の判定	低層住	宅地								(4) 5	対象基	準地の	方信	立					0.0
(5) 鐚	完証	価の手法	取引事	例比較法	· 比淮価	格			36	R00 円	∕ m <sup>2</sup>	1	固別的	要因							
												-									
									21,												
							7 ITT +kr														
(0) <del>-</del>	-18-6	4+ 14						-1.4						<b>**</b>	L. N. N	) [ ] [ [ ]	1 <del>4</del> 11 11 11	-te 202	·- )	1 10	. w 1%
(о) п	1场())	·特1生	圏外か	らの流入も	見受けら	れる。	99	古い住	字地で	らるため	5、	1辺住3	宅地に	需要がき	ンフト	トして:	おり、	需要	増は:	んとで、 期待薄	めるか、 である。
(7) 試	算価	格の調整	白用目	的での取引	が主で、	周辺類	<b>直似地</b> 地	或にお	いて信頼	1件のを	る斯	引事	列が収	集できた	÷ –	- 方標:	進地は		₩	会人向	けのア
			パート	等も混在し	ているが	、その	つ他のよ	仅益物	7件は、戸	⋾建住宅	こが転	·勤等(	の事情	によりえ	定期借	豊家で′	賃貸さ	れる	ケー	スが散	見され
理			り決定	した。		<del></del>  Ш11	1 G 17K+	# C U	八八红二	W111 12 1≯	1Æ -	217 、 1	日仁坐	+10 C v	ン1火巾	1. 亿阳	<b>ム</b> へ、		ат ІЩ1	吸る工	品 マン 地
		① □代表標	準地	標準地	②時 .	<b>点</b> (	3標準	化(	4地域要	5個5	别的			地	標	街	路	;	地	街路	
公規示準	[価]	標準地番号			修	Œ	補正							格内	準化				地 域 要因	交通	
価と格し	:			_					較	比	交		(円/r	n) 訳	補正				因	環境 行政	
をた	-	公示価格			[	]	100		100	[	]									その他	
				円/mឺ	100	) [		]	[	] 10	0										
(9)		① 指定基準	地番号		②時 .	<b>Á</b>	3標準	化区	1)地域要	5個5	别的			地	標	街	路	0.0	地	街路	+2.0
指から	\ }	<u> </u>	k ユ ( ) 目	.) – 0	修 :	E	補正		因の比					格内	準化			0.0	域 要 因	交通	+4.0
基の維	)		K 1 (NV	.) 3					較	比韩	交		(円/r	ni) 訳					因	環境	+28. 0
(1) 価格時点								_	0.0		行政 その他	0.0									
			49,000	円/mឺ	100	) [	100	]	[ 135.8	] 10	0		36,	800				0.0		( 0) [5	0.0
					1			[-	-般的要	因] 人	気の	有る(	主宅地	と無い信	主宅地	也との!	二極分	化が	はっ	きり見	え始め
(10)					o <b>r</b>		3	)		7	いる	0 0									
対年	らの					. E	価機	変動	ᆹᅪᆓᆕ	p =	∃ <b>7</b> ′ ′	- Jr	صلح پر	// #a== :	(3 60 V	a 1 .2	A-15-11	44	t n	III \ 777	ハシベル
基準	検	リーZ 季华地が 点)である <sup>は</sup>	い共選地 場合の検	は、CT表列 討	赤年地寺 と	_ [n] — )	心 恰形	拟比如	凹攻安因												ガ謙任
世代	1 [] [		<b>≜地</b>	標準地			成 要	沋													
前か	F \		t <del>o</del>			_ / mr²	因の	[16	固別的要	因] 作	手にな	こし。									
		公示価格	合			m															

	14 <del>7</del> 1210 <del>14</del> /											//	1 (> />		,	-676 2
(1) }	比準価格算足	它内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面i の状況	道路 兄	⑧主要交 設の状	通施 ③	)法令. 等	上の規制
а	2 0 7 0 5 1						更地	(	)	ほぼ長 方形	南西3mī 中間画5	市道 地			中専 30, 160	)
b	2 0 7 0 2 1						更地			ほぼ長方形	北6m市) 角地	道、東6m			中専 70, 200	)
	- 2							(	)	73719	円地				0, 200	,
С	2070						更地	(	)	ほぼ長方形	西3. 2mi 中間画5	道路 地			中専 80, 160	)
	- 13 2 0 7 0						更地				北4m市)	道		1	中専	
d	5 1 - 5							(	)	方形	中間画	也		(6	50, 160	)
е	2070						更地	(	)	ほぼ長方形	北9m市) 中間画				住居 60, 200	)
NO	- 18 ⑩取引価枠	各 3/m³)	①事情補 正	⑫時点修〕	正 ③建作	寸減 〔	4標準化 補正	15推定	:価格 円/㎡)	16地域要 因の比較	14	定標準価 円/㎡)	18個別1	的要因の	_	を を定価格 (円/㎡)
а	32, 42	)	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100	] 10		100 95. 0		101	100 [ 93.0	_	6, 668	街路	0.0	) 3	36, 700
b	( 40, 84	)	100 [ 100 ]	[ 100 100	] 10		100 105. 0	38,	895	100 [ 104.8	] 3	37, 114	<ul><li>交通・ 接近</li><li>環境</li></ul>	0. (		37, 100
С	35, 29	)	100 [ 100 ]	[ 100 100	] _ 10	0 [	100 98. 0	36,	012	100 [ 97. 0	] 3	37, 126	画地	0.0	3	37, 100
d	( 29, 19	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 100	] 10	0 [	100	29,	161	100 [ 83.3	<u></u>	5, 007	行政 	0.0	,	5, 000
е	37, 43	)	100 [ 100 ]	[ 99. 7 100	] 10		100	37,	321	100 [ 103.0	<u></u>	66, 234		100 ]	3	36, 200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳					工地域要[	因の比較	の内訳	_			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	丘 0.			0.0	街路	-4.0	交通·		+2.0	環境	-5. 0
	正常	-0.02	画地 街路	-5. 0 0. 0	行政 	<u>0.</u> (	1	D他 ====================================	0. 0	行政  街路	0. 0 -1. 0	その何		0.0	環境	+8.0
b	北市	<b>%/月</b> 0.00	田始  画地	+5. 0	交週·接x 行政	0.		<sup>見</sup>  D他	0. 0	田崎  行政	0.0	交通・その作		0. 0	垛児	+8.0
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i				0.0	街路	-3.0	交通·		i	環境	-2.0
		0.00	画地	-2.0	行政	0.	0 そ0	の他	0.0	行政	0.0	その作	也	0. 0		
d	正常	<b>%/月</b> -0.02	街路	0.0	交通·接注				0.0	街路	-3.0	交通·		L	環境	-15.0
	正常 '	-0.02 <b>%/月</b>	画地 街路	0.0	行政 	<u>0.</u> (	<del></del>	D他  音	0. 0	行政 ————— 街路	0. 0 +3. 0	その他 交通・		0. 0	環境	0.0
е	11- H	-0.02	画地	0.0	行政	0.		兄  D他	0. 0	· 田岛  行政	0.0	その作		0. 0	水坑	0.0
<b>+</b> +	  :進価格決定	の理由					1					「比準価を		36	800 🗖	 ∃∕m¹l

**オ比準価格決定の理由** [比準価格: 36,800 円/㎡]

(2) 7	責算価格	算定内訳																
(2)-	-1 📕 原	価法が適	i用	でき	ない場合	その:	理由	既成宅地	化してい	るた	め、再調	]達原	原価の把握が	・ 困難。				
(2)-	-2造	成宅地内	等	こ存	し原価法	の適	用が可能	な場合の	価格									
①進	成事例番	<b>备号</b>					_		②所在及	び地	番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円╱㎡)	4	事情	青補正	5時	京修正	⑥素地 価格	の補修正征 (円/		⑦造成		≨費 (円∕㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時点	i 修正 <sup>(</sup>	補修工	E事費の E後の価格 (円/㎡)
			[	1	100	[	]							100 [	] [	]		
<b>①付</b>	帯費用	<b>∄∕m</b> ³)		標準正	<b>準化補</b>	13時	点修正	(4)付帯 後の				こ価格		⑯地域要図 の比較		川的要 O比較	18再調達	達原価 (円/㎡)
	(1			1	100	[	]		(円/	m)	(		(円/m <sup>*</sup> ) %)		[	]		(□/
19熟	ŀ成度修〗 Ŗ	E	1		[	] /	100				20積算	草価格	<b></b>		円/	´m <sup>*</sup>		
素地	事情の 内容	月率変動率		造成	標準化複	甫正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率変動率
		%/F	3	事費							%/月	角用						%/月
地均	或要因の)	比較			街路		3	₹通·接近			環境			行政		そ	の他	
(3)	収益価格	<b>S算定内</b> 訓	7															
(3)	-1 収益:	還元法(	直接	妾法.	)の適用	又は4	Q益還元	法が適用	できない均	易合の	理由							
直	①総収益	<b>益</b> (円	1)	2	総費用	(円)	3純			建物に 中収益	帰属す E (F		⑤土地に 純収益	開属する	⑥未収入類 後の純 <sup>は</sup>	<b>以益</b>	⑦還	配元利回り (r-g)
直接法		(1)	1/			(1.1)		(1	1/		(1	1/		(1 1)	( 0.	(円) 9689 )	( 5	0 - 0.0)
		2, 488, 3	13		4	11, 350	)	2, 076,			1, 823, 0	080		253, 883	( 0.	245, 987	( 0.	5.0 <b>%</b>
	⑧収益値	西格				4	, 919, 74	10 円	(		21, 90	00	円/㎡)					
	できた	西格が試算 なかった <sup>‡</sup> D理由	算易															
		法が適用場合その																
	以下、山	<b>収益還元</b>	法	適用	用の場合	は、	宅地-	4 (3)	) -2^									
(4)	開発法に	よる価格	算足	它内	訳													
(4) -	-1 開発法	まの適用			する		しない	開発法	を適用する	る場合	の理由							
1)4)	ス入の現代	西の総和		2	支出の現	個の	総和	③投下資	本収益率	④販	売単価	(住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築工	<u>事</u> 費	⑦延床	<b>面積</b>
		(円	)				(円)		(%)		(F	l∕m	ĵ)	(m²)		(円/㎡)		(m²)
8開	発法によ	よる価格						円	(				F	¶∕m³)			-	

(3) -2想	思定建物の状況	元 元					米子(県)	− 6 宅地−4
	①用途		②建築面積	(m³)	3構	造・階層	④延床面積	(m²)
共	司住宅			90. 00		LS 2		180.00
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、巾	<b>副員等</b>
	1中専						前面道路:	市道 6.5 m
		60 <b>%</b>	200 <b>%</b>	200 %	225 <b>m</b>	11.0 m × 20.	0m 特定道路まで	で <b>の</b> 距離 : m
6想定	建物の概要	ファミリータイ	<u> </u> プ、約45㎡		⑦有効率	<b>率</b> 100.0 <b>%</b> 外階段	のため	
					の理由	±		
(3) -3糸	総収益算出内記 	R 	1					
17.bb F=	①用途	②床面積	③有効	率 ④有効面積	⑤1㎡当た り月額支払 賃料	別月額支払賃料 ⑦af	<b>呆証金等(月数)</b>	⑧a保証金等 (円)
階層	Ĭ	(r	ที) (%)	(m²)	賃料 (円)	 (円) ⑦bᡮ	 権利金等(月数)	8b権利金等 (円)
	居宅	(,	(13)	,,	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		2.0	215, 640
ı ~	2	9	90.00	90.00	1, 198	107, 820	2.0	213, 040
~								
~						<u> </u>		-
~								
~								-
								431, 280
=1		18	80.00	180.00		215, 640		431, 280
計 年額3	 支払賃料				215,640 円	× 12ヶ月	=	2,587,680 円
	養(管理費)					× 180.00 m²×		0 円
<b>沙共益</b>	費(管理費)	の算出根拠						
	也の収入(駐車				]/台 ×	台×12ヶ月+	=	0 円
	れ損失 (算出根 第12 とる損失			保証金により担	担保されている 2,587,680 <b>円×</b>	4. 0 <b>%</b>		0 円
ッ <u>エ 全</u> 章 9+10a	等による損失ね)×空室率A()	相当額 Ы)+(⑪×空室率B	(%))	+	2, 587, 680 円× 円×	4.0 <b>%</b> <b>%</b>	=	103,507 円
 )以上i	it 9+10a+11	)-(12)-(13)						2, 484, 173 円
保証金	金等の運用益	(空室損失考慮後	<b>(</b> )		431, 280 円×	96.0 <b>%×</b> 1	. 00 % =	4,140 円
権利金	金等の運用益	及び償却額(空室	E損失考慮後)		償却年数(	3 年) 運用利回		•
かその他	也の収入に係る	呆証金等の運用益(	空室損失者虛後	)	円× 円×		0. 3400 = 00 % =	0 円
総収益		************************************			,488,313 円	(	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	11,059 円/㎡)
		 月額支払賃料の算						
	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	<ul><li>4時点</li><li>5標</li></ul>	標準化 ⑥建物格 計正 差修正	予地域要 8基準 Bの比較 格差 正	階 ⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a )2 (	0705 (収 <del>-</del> 13	1, 184 ( 1, 150)	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100 [ 100 ] 100 [ 100 ]	00 100 100 100	100 100		対象基準階の 月額実質賃料
b 2	0705 (収	1, 239	100	[ 100 ] 1	00 100	100 100	1, 215	1,200円/m²
) ]	-14	( 1, 238)	[ 100 ]		00 ] [ 100	.		月額支払賃料
С			100	[ ] 1	00 100	100 100		( 1, 198円/㎡)
J	_	( )	[ ]	100 [		] [ ] [	]	基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳								<u> </u>	
項目	5	実額相当額				出	根拠		
修繕費		95, 200			23, 800, 000	×	0.	4 %	
維持管理費		77, 630			2, 587, 680	×	3.		
公租公課	土地	,		木空頻	2, 367, 000	^	ა.	0 90	
	建物	12, 420		査定額	00 000 000		F0.0	0/ 15 00	/ 1000
損害保険料	建物	178, 500			23, 800, 000	×			/ 1000
建物等の取壊費用の積立金		23, 800			23, 800, 000	×	0.		
その他費用		23, 800			23, 800, 000	×	0.	10 %	
総費用		0	円						
<b>1)~6</b>		411, 350	円	(	1,828円/mi	<sup>1</sup> )	(経費率	16. 5 <b>%</b> )	
3)-6基本利率等	1								
)r : 基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	動率				0.0 %
a:躯体割合( 躯体価格÷建物	物等価格 )	45	%	⑦na:躯体の約	圣済的耐用年数				30 年
b:仕上割合( 仕上価格÷建物	物等価格 )	35	%	⑧ n b:仕上の約	圣済的耐用年数				20 年
)c:設備割合 ( 設備価格÷建物	物等価格 )	20	%	⑨ n c : 設備の約	圣済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入期	間を考慮した修	正率			0. 9689
3)-7建物等に帰属する純収益		-							
項 目		査 定 額			算	出	根 拠		
建物等の初期投資額		23, 800, 000	円	132, 000	円/m²×	:	180.00 <b>m</b> ²	設計監理 ×(100%+	料率 %
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体部 0.0651 ×	-	仕. 802 ×	上部分 : 35 <b>%</b>	設( 十 0.0963×	<b>⋕部分</b> 20 <b>%</b>
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	1, 823, 080 8, 103	円 円/㎡)						
3)-8土地に帰属する純収益									
			-					2, 488, 313	
①総収益									円
								411, 350	円 円
②総費用								411, 350 2, 076, 963	
2総費用 3純収益 ①-②									円
②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	•							2, 076, 963	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-								2, 076, 963 1, 823, 080	円 円 円
④建物等に帰属する純収益				(				2, 076, 963 1, 823, 080 253, 883	円 円 円

品	ущ <b>Л</b> С 0 1 10	ם ויון	2 —	米子 (県)	<b>-</b> 7	宅地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名			

	>	米子(県)		<b>-</b> 7	鳥耳	反県	鳥	;取分和	斗会	氏	名										E	]
鑑定	2評価	額					10,	, 500, (	000 F	<del>リ</del> 1	m <sup>3</sup> 当た	こりの	)価格						:	33, 300	円/r	ฑ์
1	基本总	的事項								•												
(1)	価格問	寺点	2	合和 2年	7月 1	. 目 (	4)鑑定	[評価]	Ħ		令和	1 2年	7月	15日	(6) 路	[令和					円/	m
(2)	実地記	周査日	2	合和 2年	6月 8	3日 (	5) 価格	各の種類	類		正常価	格			線	路線価倍率	又は何    			1. 1	倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての針	盖定評·	価													1			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																		
(1)	①所	在及び地番	立びに	米子市両	三柳宇	三保向	ヒ45	5 6 8	番1	0 3					2地和	責	31	.6	93	<b>令上σ</b>	規制等	Ě
基準地	Γ	住居表示」等	<b>等</b>												(m³)	(			)			
地	3形	状	<b>④敷地</b> (	の利用の	現況	⑤周辺 状況	lの土 <sup>t</sup>	地の利	用の	⑥接面	面道路(	の状況	_	⑦供給 』理施	_	要な交通 近の状況		との		1中 (60, 2	専 )0)	
													討	2状況					(7	の他)		
		1:1	住宅 W 2			中規模ち並ぶた住宅	区画			南東4	m市道		ナ	k道 ゲス 下水	米子 6.3km					(60, 1	30)	
(2)	①範	· <b>m</b>	東 10	00 m、西	10	00 m , F	<del>5</del> 7	100 m	. <sub>-</sub> -1	1.	00 m	②#	= 淮 的	<b>休田</b>	低層住	字₩						
		逆 準的画地の <del>別</del>		間口糸		17. 0 n					.0 m		規模	区川		· m <sup>2</sup> 程	<b>世</b>	北州	ほぼ	長古形		
近隣地域	_			中規模				)	見	连進方位	r : : : : : : : : : : :			米子		/ 1111年	汉、	i		中専(60	, 160)	
域	(4)班	域的特性	特記事項	郊外の	分譲住	:宅団地		往	7	m市道	Ī		交通 施設	北西	6. 3km			法令規制			, ,	
									1									- 1				
		域要因の 来予測	昭和40個人消費	) 年代に信 骨も停滞し	主宅供 してい	給公社だるなかっ	が開発 で、地	した?	らい住 巻は弱	:宅地域  含みに	であり 推移し	し、新 いてい	型コ いる。	ロナウ	イルス	感染拡	大に	半う経	済活動	の停滞	こ加え	`
(3)	是有効	使用の判定	標準的係	使用と同じ	ご低層	住宅地									準地の	方位	•				+2	2. 0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				33, 3	00 円.	∕ mื	1	固別的	要因							
0	り適用		収益還	元法	収	益価格				9, 0	70 円.	∕mื										
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m³										
			開発法		開	発法に。	よる価	i格		/	円。	∕ m <sup>²</sup>										
(6) 市	市場の	特性	外からのおり、製	合圏は、対の流入もり 高要は低端 で円程度と	見受け 坐して	られる。 いる。『	市街化 古く 取引の	区域   に開発  中心と	可の一 きされ こなる	・般住宅 た住宅 価格帯	地域が 地であ は、土	が存す うり、 二地は	る圏 街路 は30	域。 需 条件が 0 ㎡ 程	要者の にやや劣 と度で 1	中心は るため , 00	同圏 <sup>は</sup> 、周i 0万	或居住 辺住宅 円程度	者が殆 地に需 、新築	どであ 要がシ の戸建	るが、 フトし 主宅で	圏 て 2,
8	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 りを重初 便性が重	各は、取引 見した投資 直視される	時点 資用不   6住宅	の新しい動産がる地域にあ	乏しく あって	、比判は、耳	基価格 文引価	に比べ i格の水	て低位 :準を指	てにな 背標に	:って! :価格	いるた 決定さ	iめ、相 iれるの	対的に が一般	信頼( 的と記	生がや	や劣ろ	・また	生活	利
(8)		①		標準地		時 点		準化			⑤個別		1	象基準	≢ +Jh		街道	——— 路	地	街		
公共	規価格 とこい	標準地番号			-	修正		正	_	因の比	要因		ő	規準値	「「本格」で 「対 「対 」 が	標準化補	交ì		地域要因	交.		
価格を	<u>'</u>			-					Ē	較	比東	交		(円/	m³)	補正	環境		因	環:		
を ナ	Ė	公示価格			]	]	1	100		100	[	]				-	画地行动	_		行i その <sup>6</sup>		
				円/mឺ		100	[	]	[	]	10	0					その化			•	_	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	<b>4</b> )‡	地域要	⑤個別	削的		象基/		標	街話	路	0.0 地	街	各 +5	5.0
指にたける	),	÷	k子 (県)	- 9		修 正	補	正		の比	要团			比準値		標準化補	交ì	通	0.0 <mark>域</mark> 0.0 <b>罗</b>	交	_	
指定基準地	り 食								車	Σ	比車	父		(円/	<b>m</b> )	補正	環址 画址		0.0 因 0.0	環: 行:	-	). 0 ). 0
地言	र्न	前年指定基	基準地の個	西格	[_	100	_1	100	_	100	[ 102			0.0	000		行	_	0.0	その		o. o
			49,000	円/m <sup>²</sup>		100	[ ]	100 ]	[ ]	150.2]	10	0		33,	300		そのイ	也	0.0			
		①-1対象基準継続	隼地の検 ■新規	討					[一舟	设的要因					ス感染い状態							
(10) ਹਜ਼	FÀ	前年標準価		33, 5	00円/	∕m²		3			TH	1(0)	\ L \( \)	, AX C	4 4/03/200	73 NYL V		ഹം ഥ	/\lng	013.11		- <b>2</b> 0
₹ 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東	<b>手票単面各等い</b> らの検討	①-2基準地点 点)である <sup>5</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			一地	形状成況	[地垣	或要因]			]要因? .られ <i>:</i>		·て、不	動産取	引は何	亭滞し	ており	、住宅	需要も	陰
型での	合 车	標準地番号	=+╚ _	1示华地		_		要因			-1 *-	- 14 ·	·_b. •	3/68P >	T 1-20 1	1. > 1	/m n · · ·			sa area	~ 3m · `	>
前な	)\	公示価格	各			円/mឺ		<b>の</b>	LI固分	川的要因		格形しない		影響を	及ぼす	よりな	1固別自	り安因	の変動	は、特	こ認め	り
		②変動率	年間 -	-0.6 <b>%</b>	半年間	1	%															

	以开脚扣开	VC 1 10/										/K	1 (১/১)		2 نائرا-
(1) }	比準価格算!	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住	居表示」	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面:	道路 況	8主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2 0 7 0 7 1						更地	(	)	ほぼ長 方形	南東4m 西4m 角地	市道、南			中専 ), 160)
b	2 0 7 0 9 1						更地	(	)		北西6m 中間画:				中専 ), 200)
	- 54							,	,						
С	2070						更地	(	)	長方形	北西9m 中間画:			(60	中専 ), 200)
d	- 6 2 0 7 0 5 1						更地	(	)	ほぼ長方形	北東5m 路 中間画:	区画街地		11	住居 ), 200)
	- 39													1.0	har
е	2 0 7 0 7 1 - 20						更地	(	)	長方形	南東12m中間画:			(60	中専 1,200) 区計画等 设住宅地区 1
NO	⑩取引価 (F	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修]	正 ①建作	寸減 ①	4標準化 補正	15推定	:価格 円/㎡)	   16地域要   因の比較	<u></u>	定標準価 円/㎡)	18個別的比較	要因の	⑨査定価格 (円/㎡
а	20, 5	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 100			100	28,	252	100 [ 92.0	j 3	30, 709	街路	0.0	31, 300
b	( 28, 7	)	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100	] [ 10	00	100	28,	755	100 [ 95. 9	j 2	29, 984	<ul><li>交通・ 接近</li><li>環境</li></ul>	0.0	30, 600
С	30, 1	) 85	100 [ 100 ]	[ 99. 7 100	] [ 10	00	100	30,	094	100 [ 101.9	j 2	29, 533	画地	+2.0	30, 100
d	( 38, 0	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 100	] [ 10	00 [	100	37,	998	100 [ 104.0	j s	36, 537	その他	0.0	37, 300
Φ	( 39, 3		100 [ 100 ]	[ 99.8 100	] _ 10		100 102. 0	38,	529	[ 100 [ 107.0	j s	36, 008	[ 10 1	2.0]	36, 700
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	訳					工地域要認	因の比較	校の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.			0.0	街路	0.0	交通·		0.0 £	環境 −8.
	正常	-0. 02	画地 街路	+4. 0	行政 ———— 交通·接;	近 0.0	1	の他  <sup>き</sup>	0. 0	行政 ————— 街路	0. 0 +2. 0	その他 交通・		0.0 0.0 <b>E</b>	
b	ш т	<b>%∕月</b> -0.05		0. 0	行政	0.			0. 0	一百四  行政	0.0	その他		0.0	R-元 0. 
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均		0.0	街路	+5.0	交通·		1	環境 −3.
		-0.02	П-0	0.0	行政	0.	i		0.0	行政	0.0	その他		0.0	
d	正常	<b>%/月</b> -0.02	街路	0.0	交通·接				0.0	街路	+2.0	交通・		<u>.</u>	<b>景境</b> 0.
e	正常	%/月	街路	0. 0	行政 交通·接	<u>0.</u> (	1 1	の他  竟	0. 0	行政 街路	0. 0 +7. 0	その他 交通・		0. 0 0. 0 <b>E</b>	<b>環境</b> 0.
		-0.02	画地	+2.0	行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0	その他	<u>b</u>	0. 0	
才E	上進価格決定	定の理由										「比準価村	格:	33. 3	800 円/㎡)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 33,300 円/㎡]

(2) ₹	責算価格	算定内訳																
(2)-	-1 原	価法が適	用	でき	ない場合	さその理	由	既成宅	三地地域(	につき	再調達原価	iの推	型握が困難で	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造	成事例番	号					-		②所7	在及び均	也番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	)事作	青補正	⑤時点	修正		地の補修 格 (F	多正後の 円/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	補 9	時点修正	⑩造戶 補(	成工事費の 修正後の価格 (円/㎡)
			i ! !	1	100	[	]							100	]	]		
					]	10	)							Г	]	100		
<b>⑪付</b>	帯費用		12	標準正	隼化補	③時点	修正		帯費用の の価格	り補修正	E 15有效 した	カ宅は こ価格	也化率で除 A	⑥地域要  の比較	因 ①	)個別的要 因の比較	18再記	調達原価
	(P	円/m³)				 				(円/㎡)			· (円/㎡)					(円/m²)
					100	[	]				(		%)	г 100	] [	100		
O+4		_	1	<u></u>		1					@ <b>7</b> + <b>2</b>			L	-			
	ŀ成度修Ⅱ -	E			[	] /10	0				20積算	1 曲桁	<u> </u>			円/m <sup>²</sup>		
内訓		D.#									- <del></del>							
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成	標準化补	甫正					月率 変動率	付帯費	標準化補	正				月率 変動率
•		%/月	1	事費							%/月	賀用						%/月
地域	域要因の」	比較	_		街路	i i	3	ξ通·接	· 近		環境			行政			その他	
	-1 収益: ①総収益	還元法 ( 	直扫	Т	)の適用 ②総費用	又は収益	金還元 ③純		用できな		に帰属する	る る	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収 後 <i>の</i>	又入期間修正 D純収益	7	⑦還元利回り
直接法		(F	])			(円)			(円)	400	(P	<b>3</b> )	40 PAIR	(円)		(円)	,	(r-g)
法															(	0.9689 )	(	5.0 - 0.0)
		3, 457, 82	28		59	98, 305		2, 85	59, 523		2, 711, 6	40		147, 883		143, 284	:	5.0 <b>%</b>
Ī	⑧収益値	西格				2,8	365, 68	30 <b>F</b>	円	(	9, 07	70	円/m³)				·	
	できた 合その 収益還元	画格が試算のからない。 の理由 法がるのでは、 法がるのでは、 法のできます。 法のできます。 法のは、 はいまする。 はいまる。 はいる。 はいまる。 はいる。 はいまる。 はっる。 はっる。 はっる。 はっる。 はっる。 はっる。 はっる。 は。	易															
	以下、中	収益還元	法	適用	用の場合	は、宅	地一	4 (	3) —	2^								
		よる価格	算	_														
(4) -	-1 開発法	もの適用		П	する	l	ない	開発	法を適用	する場	合の理由							
147	ス入の現代	西の総和		2	支出の現	見価の総	和	③投下	資本収益	益率 ④	販売単価	住宅	⑤分譲	可能床面積	6建	築工事費	<b>7</b>	延床面積
		(円)	)				(円)		(	%)	(円	/m	์ ก้)	(m²)		(円/m²,	)	(m²)
8開	発法によ	る価格						円		(			I	円/m²)				
	以下、原	開発法通	囿用	の <sup>‡</sup>	場合は、	宅地-	- 6	(4)	-2^									

(3)-2想定	建物の状況									米子(県)	<u> </u>	皀地−4
	①用途		②建築面積	Ę	(m²)	(	3構造	<ul><li>階層</li></ul>		④延床面積		(m²)
共同住	诧			126	6. 40		7	W 2			252. 80	
⑤公法上0	り規制等											
用途地域等	<b>等</b>	基準建蔽率等	指定容積率	基基	基準容積率等	地積		間口·奥行		前面道路、帕	<b>逼員等</b>	
1 月	中専	20.04	200	,	100.00	0.	0 2	17.0		前面道路:	市道	4.0 m
		60 <b>%</b>	200	<b>%</b>	160 <b>%</b>	3.	.6 <b>m</b> i	17.0 m	<b>&lt;</b> 18. 5	m 特定道路まで	での距離:	m
⑥想定建物	物の概要	平均専有面積約	4 2 ㎡のフ	アミリ	リータイプを想	0.1	可 対率 つ理由	100.0 <b>%</b>	外階段0	)ため		
(3)-3総収	益算出内											
	①用途	②床面積	③有:	効率	④有効面積	⑤ 1 ㎡当 <i>†</i> り月額支持	6 F	]額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階層		(r	ท์) (9	ń)	(m³)	サ月級又指 賃料 (円)	Δ	(円	 ) ⑦b権:	 利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住宅	· · ·	,		(1117	(13)		(1)	,	2. 0		287, 180
1 ~ 2		12	26. 40	00.0	126. 40	1, 1	36	143, 5	590	2.0		201, 100
~												
~												
~												
~												
計		2!	52. 80	00.0	252. 80			287, 1	180			574, 360
9年額支払	賃料					287, 180 <b>円</b>	) ×	く 12ヶ月		=	3, 446,	160 円
⑩a共益費	(管理費)					円/r	n ×	252	.80 <b>m²×1</b>	2ヶ月 =		0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出根拠										
		国場使用料等)			3,000円			台×12ヶ月-		=	144,	000円
		見拠、金額) 		仔	R証金等により 。	担保されて		)で計上しない 4.0				0 円
③空室等に (⑨+⑩a)×		性 = 額 %) + (⑪ × 空室率B	(%))	+		, 446, 160 F. 144, 000 円		4.0	' % % =	=	137,	846 円
	9+10a+(1	1)-(12)-(13)									3, 452,	
		 (空室損失考慮後	(全)			574, 360 円	×	96.0 <b>%</b> ×	1. (	00 % =		514 円
16権利金等	の運用益	及び償却額(空室	<b>E損失考慮後</b>	:)		償却年	数(	3 年) :	運用利回り	1.00 %	)	
- 7 c ll. c :	ln 3 <i>i= '</i> * *		***	(4)			×	96. 0 <b>%</b> ×		3400 =		0 円 ° 円
		保証金等の運用益(	<b>尘至</b> 預矢考慮	俊)	0	円 457,828 円	×	100.0 %×	1. 0	) % =	10,942 円2	0 円 〈m²)
18総収益		4+(5+(6+(7)	F ( ) , 100 ( ) Fe					(			10, 944 円.	/ 111/
		月額支払賃料の第	1		)内は支払賃料		41.15			a+	Q.1	ec mu
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 ⑤標 修正 補	準化 ⑥建 正 差	物格 修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	11階の
a 2 0 7	02 (収	1	100				00	100	100	1, 114	対象基準階の 月額実質質	
/	<b>-</b> 6	( 1, 107)	[ 100 ]		100 [ 90	.0 ] [ 1	00 ]	[ 110.0 ]	[ 100	]		₹₳₳ ₿円/㎡
b 2 0 7		·	100	[			00	100	100	1, 161	月額支払賃	
	<b>-</b> 5	( 1,220)	[ 100 ]				00 ]	[ 105.0 ]	[ 100	]		≅ <i>1</i> 14 5円/㎡)
С	_	( )	100	[_	100	00 1	00	[ 100	[	_	基準階 1	
		)	L .		IUU L	J L		L J	L	1		

(3)-5総費用算出内訳						w	40	lbn.			
項目	3	実額相当額				算 出	根	拠			
①修繕費 		141,600	円		35, 400, 00	) ×		0.4		%	
②維持管理費		107, 705	円		3, 590, 16	) ×		3.0		%	
③公租公課	土地	12, 700	円	査定額							
	建物	265, 500	円		35, 400, 00	) ×		50.0 <b>%</b>	×	15. 00 /	1000
④損害保険料		35, 400	円		35, 400, 00	) ×		0. 10		%	
5建物等の取壊費用の積立金		35, 400	円		35, 400, 00	) ×		0. 10		%	
⑥その他費用		0	円								
⑦総費用											
1~6		598, 305	円	(	1,893円	/ <b>m</b> 1)	(経	費率	17. 3	%)	
(3)-6基本利率等											
① r :基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	<b>受動率</b>					0.0	%
②a:躯体割合 ( 躯体価格÷建:	物等価格 )	45	%	⑦na:躯体の	経済的耐用年	数				30	年
③ b :仕上割合 ( 仕上価格÷建:	物等価格 )	35	%	⑧ n b : 仕上の	経済的耐用年	数				20	年
④ c :設備割合 ( 設備価格÷建:	物等価格 )	20	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年	数				15	年
5m:未収入期間		0. 5	_				_			0.04	380
C		0. 5	牛	⑩α:未収入其	朋間を考慮した	修止導	<u>«</u>			0.96	303
		0.5	牛 	(11) α:未収入共	明間を考慮した 	:修正档	<u> </u>			0.90	
		査 定 額	年	Ψα: 未収入其		第二出		拠		0.90	
(3)-7建物等に帰属する純収益項 目						第二出	根	拠 0 m²×		監理料率	<u> </u>
(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		査 定 額			9 円/㎡× 3分	算出	根 252.8 :上部:	0 m²×	(100%	監理料率 十 設備部	£ %)
(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 ②元利逓増償還率	(	査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	Н	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²×	(100%	監理料率 十 設備部	· %) 分
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²×	(100%	監理料率 十 設備部	分
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× → 35 %+	(100%	監理料率 + 設備部 63×	· %) 分
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(	査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× → 35 %+	0. 09	監理料率 + 設備部 63×	· %) 分 20 %
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(	査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m <sup>4</sup> × 35 %+	0. 09	監理料率 + 設備部 63× 328 305	· %) 分 20 %
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3) -8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(	査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× 35 %+	0. 09 0. 09 5, 457, 8 598, 3	監理料率 + 設備部 63× 328 305	% 分 20 % 円 円
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3) -8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②		査 定 額 35, 400, 000 0. 0766 2, 711, 640	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× 35 %+	0. 09 0. 09 5, 457, 8 598, 3	監理料率 + 設備部 63× 328 305 523	%) 分 20 % 円 円
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	4	査 定 額  35,400,000  0.0766  2,711,640 8,581	PI PI	140,000	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× 35 %+	0. 09 0. 09 5, 457, 8 598, 3 2, 859, 8	監理料率 + 設備部 163× 328 305 523 640	%) 分 20 % 円 円
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	4	査 定 額  35,400,000  0.0766  2,711,640 8,581	PI PI	140,000 躯体部 0.0651 ×	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× 35 %+	0. 09 0. 09 5, 457, 8 598, 3 8, 859, 9 147, 8 143, 3	監理料率 + 設備部 163× 328 305 523 540 383 284	%) 分 20 % 円 円 円
(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 ②元利逓増償還率 ③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ③-	4	査 定 額  35,400,000  0.0766  2,711,640 8,581	PI PI	140,000 <b>躯体部</b> 0.0651 ×	9 円/㎡× 3分	算 出 ———————————————————————————————————	根 252.8 :上部:	30 m²× 35 %+	0. 09 0. 09 5, 457, 8 598, 3 8, 859, 9 147, 8 143, 3	監理料率 + 設備部 163× 328 305 523 640	%) 分 20 % 円 円

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 米子(県) -8 **宅地-1** 

					木丁(県)	<del>-</del> 8	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
米子(県)	-8	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

 鑑定評価額
 8,510,000 円
 1 m³当たりの価格
 43,000 円/m³

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路	[令和 2年 1月]	円/m <sup>²</sup>
(A) ch    === t   C	A.T. OF OF OF	(F) (T-10 - 14 NT		線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 8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					

(0)	<b>畑た</b> ロ	計画の末件	文地と	してい血圧i	11 IM												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨													
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		米子市目久美	<u>−−</u> 34番♀	)外						②地積 (㎡)	1	.98	<b>⑨法</b> :	令上の規	制等
基準地	③形	;状	4敷地0	の利用の現況	5周辺 <i>0</i> 状況	の土地の利	用の		道路の状況	!	⑦供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	 没との	(20	1住居 (60,200)	
		1:2	住宅 W2		のほか哥	老、共同住宅 事業所も介存 生住宅地域	在	南東6mī	市道	,		米子 1.5km			- \ \ -	/ [IE/	
(2)	①範	通	東 10	00 m、西	50 m、南	70 <b>m</b>	、北	100	) m ②標	<b>製準的</b>	り使用	低層住宅	地				
	3樗	標準的画地の形		間口 約	10.0 m.	 、 奥行	約	20.0	0 m, 5	規模		200	m²程度、	形状	長方形	;	
近隣地域		地域的特性	特記	特になし		街	基	準方位: m市道	·	交通	)/ <sub>2</sub> = 1		The same of	法令		居(60, 20	00)
			事項			路	, I			施設	:			規制			
	⑤ 坪	地域要因の 好来予測	一般住宅ルス感営	名を主として 染拡大に伴う	、共同住宅 経済活動の	、事業所等 停滞に加え	が見 _、個	られる駅 人消費も	₹裏に形成 ₃停滞して	:され 'いる	た区画なかで	、地価水	準は横這	  域であっ  い。	るが、親	所型コロナ	-ウイ
(3) ‡	- 最有效	が使用の判定	標準的侵	吏用と同じ低。	層住宅地	_	_	_	_		対象基	準地の	方位	_	_	_	+2.0
(5) 🕯	鑑定評 の適用	<b>評価の手法</b>	取引事例	例比較法	比準価格			43, 000	円/m <sup>²</sup>		個別的	要因					
U	<b>ル</b> 適用	1	収益還え	元法	収益価格			25, 900	) 円/m <sup>²</sup>								
			原価法		積算価格			/	円/mi								
			開発法		開発法によ	る価格			円/m³								
(6) ī	市場の		同一需約 居住者に 街区は棚 0万円程	合圏は、「就 こよる世帯分 既ね整然とし 呈度、新築戸	離等を中心 ている。ほ	道」校区等 とし、圏域 ぼ熟成した 00万円程	【外か ∠住宅:	らの転入 地域であ	人も見込ま かるものの	iれる )、事	。 J R 業所も	化区域内 米子駅裏 数多く散	の住宅地 に位置し 見される 	域が中 、組合 。土地	心圏域。 施行の▷ は20( 	需要者に 区画整理地 )㎡程度で	t当市 地域で、 ご90
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 類の決定の	りを重視 便性が重	各は、取引時 見した投資用 重視される住 列を中心に採	不動産が乏 宅地域にあ	しく、比準っては、取	基価格! な引価!	に比べて 格の水準	て低位にな 善を指標に	つて 価格	いるた	め、相対 れるのが	的に信頼 一般的と	性がや	や劣る。	また、生	活利
(8) 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号	!準地 [	標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	_	団の比	5個別的 要因の 比較		対象基準 D規準価 (円/n	i格 内 n') 訳	準 化 補 環	通境	地域要因	街路 交通 環境	
をか	E	公示価格		円/m²	[]	[ 100		100 [	100					i地 :政 :他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの焓	① 指定基準	<b>地番号</b> 米子(県)		②時 点 修 正	③標準化 補正	_	の比	5個別的 要因の 比較	⑥求 <i>σ</i>	対象基準 D比準価 (円/n	i格 (/) 内 n <sup>†</sup> ) 訳	準	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-2. 0 -7. 5 +0. 5
地	討		38, 800	円/mឺ	[ <u>100</u> ]	[ 100 [ 101.0 ]		100 [	102.0 ]		43,	000	ー 留 行 その	·政 ·他	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	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基準地か 点)である場	□新規 格 が共通地』	43,000 P 点(代表標準		③ 価 変		的要因] 要因]	幅に悪	化し	が、厳しが記しています。	い状態が	大に伴う 続いてい 進められ	る。個	人消費も	∍停滞して	こいる。
一地の前	各等か	ムが画作	各	標準地	- 円/㎡	要	[個別	的要因]	価格形 れない		影響を	及ぼすよ	うな個別	的要因(	の変動に	は、特に認	弘めら

	以开脚扣开	/C1 74/										/K	1 (> /\)	- 0	-0,26, 2
(1) <u>E</u>	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	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面に の状況	道路 兄	8主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2070						更地	(	)		南西4.5 北東6m 二方路	im市道、		準(60	L ), 200)
b	2 0 7 0 2 3						更地	(	)	形	北西6mī 東5.5m 角地	市道、北			主居 ), 200)
С	- 33 2 0 7 0 2 1						更地	(	)	長方形	南4m市道 中間画均	道 也		1 (60	主居 ), 160)
d	- 19 2 0 7 0 2 3						更地	(	)	方形	西5m私i 中間画均	道 也			中専 ), 200)
е	- 7 2 0 7 0 2 3						更地			方形	北東5.5 南東7m	im市道、		進]	), 200)
	- 8 ⑩取引価	收	⑪事情補	⑫時点修:	正 ⑬建化	<b>士滅</b> (1	<b>④標準化</b>	⑤推定	価格	16地域要	角地	と標準価	18個別的		到用途地区 1 <b>9査定価格</b>
NO		п¤ ¶∕m <sup>*</sup> )	正	心时点19.	価の神	甫正	補正		·IIII·III·II 円/㎡)	因の比較	14	E 1赤 辛 IIII 円 / m <sup>*</sup> )	比較	安囚の	(円/㎡)
а	27, 9	) 29	[ 100 ]	100			83.4	33,	488	[ 83. 3 ]	] 4	0, 202	街路	0.0	41,000
b	33, 2	) 74	[ 100 ]	[ 100 100	] 10	00	92. 7	35,	894	100 [ 85.0 ]	j 4	2, 228	<ul><li>交通・ 接近</li><li>環境</li></ul>	0.0	43, 100
С	41, 7	)	[ 100 ]	[ 100 100		00	100	40,	884	100 [ 96.5]	j 4	2, 367	画地	+2. 0	43, 200
d	( 43, 8	) 59	100 [ 100 ]	[ 100 100	] [	00	100 97. 0	45,	215	[ 100 [ 104. 0 ]	] 4	3, 476	その他	0.0	44, 300
е	48, 1		[ 100 ]	[ 100 100			100	46,	734	100 [ 106. 0 ]	1 4	4, 089	102	00	45, 000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内	訳					工地域要因	団の比較	の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接				0.0		-2. 0	交通・		<u>-</u>	環境 −15.0
b	正常	0.00 <b>%</b> /月	画地 一 街路	-16. 6 0. 0	行政 	0. 近 0.	1		0. 0	行政 ————— 街路	0. 0	その他 交通・		). 0 ). 0	環境 −15.0
D		0.00		-7. 3	行政	0.			0. 0	行政	0.0	その他		. 0	
С	正常	<b>%/月</b> 0.00	街路	0.0	交通·接				0.0		-2.0	交通・		<del>-</del>	環境 −1.5
	正常	%/月	画地 街路	+2. 0	行政 ———— 交通·接;	0. 近 0.			0. 0	行政 ————— 街路	0.0	そのft 交通・		). 0 ). 0   題	環境 +5.0
d	111	0.00		0.0	行政	0.			0. 0	行政	0. 0	その他		0.0	**************************************
е	正常	%/月 0.00	街路	0.0	交通·接				0.0		-0.5	交通・		<u>i</u>	<b>環境</b> +1.5
<b>→</b> ⊢	上 上 生 価格決定		E 26	+3.0	行政	0.	∪ <b>ᠸ</b> (	の他	0.0	行政	0.0	その代		0.0	00 円/㎡l

才比準価格決定の理由 [比準価格: 43,000 円/㎡]

(2) 7	<b>責算価格</b> :	算定内訳														
(2)-	-1 ■ 原	価法が適	囲で	できない場合	合その理由	既成市街	<b>封地につき</b> 再	耳調達原価の推	2握	が困難であ	らるため。					
(2)-	-2 🗌 造	成宅地内	等に	こ存し原価法	<b>よの適用が</b>	可能な場合の	)価格									
①造	成事例番	号			-		②所在及び	が地番								
3素	③素地の取得価格 (円/㎡)			事情補正	⑤時点修		⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化补 正	甫 ⑨時,	点修正 (	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
				100	[	]					[	] [	00			
<b>①付</b>	①付帯費用			標準化補	③時点修		①付帯費用の補修正		⑤有効宅地化率で除		16地域要	因 ①個別的要 ⑱再調達		<b>上上</b> 医原価		
	(円/m <sup>3</sup> )			ΙΈ		後の	後の価格 (円/㎡)		_ した価格 (円/m <sup>*</sup> )		の比較	因の比較		(円/ <b>m</b> ²)		
				100	[ 	]		(	(		100	[	00			
19熟	k成度修正 R	E	1	[	] /100							円/	´m <sup>*</sup>			
素地	事情の 月率 内容 変動率		造成		補正				付帯費	標準化補	 正			月率変動率		
		%/}		E F					費用						%/月	
地地	地域要因の比較			街路		交通·接近	通·接近		環境		行政		7	その他		
				法)の適用 ②総費用		還元法が適用 ③純収益	去が適用できない場合の 収益 ④建物に 純収益		帰属する ⑤土地に		帰属する ⑥未収入期間		期間修正	間修正 ⑦還元利回り		
直接法	(円		(円)		(円)	(円)		(円)		<sup>*</sup> 純収益 (円)		後の純収益(円)		(r-g)		
法												( 0.	9689 )	( 5.0 - 0.0)		
	2, 425, 11		16			2, 026,	2, 026, 430		1, 761, 800		264, 630		256, 400		5.0 <b>%</b>	
	⑧収益価格				5, 128	8,000 円	(	25, 900	F	円∕m³)						
	③収益価格が試算 できなかった場 合その理由															
		法が適用 場合その														
					含は、宅地	b−4 (3	) -2~									
		よる価格						IB A 6 - 77 !								
	-1 開発法			する =	しな		を適用する				<b>—</b> 61. <b>—</b> ·	O++++		<b></b> :		
(1)4)	又入の現代	曲の総和		②支出の理	見価の総和	③投下資	③投下資本収益率 ④原				⑤分譲可能床面積		⑥建築工事費		⑦延床面積	
		,,			,		4	<i>i</i> —			, 21		·— · »		. 25	
		(円)	)		(F	1)	(%)	(円/	′m²)	)	(m²)		(円/m <sup>3</sup> )		(m <sup>2</sup> )	
8開	発法によ		)		(F	円	(%)	(円/	(m²)		(m <sup>°</sup> ) ¶∕m <sup>°</sup> )		(円/m³)		(m²)	

(3)-2想定	建物の状況	元								米子(県)	- 8 宅	地-4
	①用途		②建築面積		(m²)	<b>3</b> ‡	構造 ·	・階層		④延床面積		(m²)
共同住	:宅			79. 20			W	7 2			158. 40	
⑤公法上の	)規制等											
用途地域等	Ē	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率	等 地積	Ę		間口·奥行		前面道路、帕	<b>三員等</b>	
1 住	·居									前面道路:	市道	6.0 m
		60 <b>%</b>	200 %	200	%	198 ו	'n	10.0 m >	20.0 n	h 特定道路まで		m
⑥想定建物	の概要	平均専有面積約	4 0 m <sup>2</sup> のワン	ルームタイフ	プを想定	⑦有效		100.0 <b>%</b>	外階段の	ため		
(2) 240 III	光盆山西司					の理	由					
(3)-3総収												
階 層	①用途	②床面積	③有効	率 ④有効面	i積   ⑤ ·	月額支払	⑥月:	額支払賃料	⑦a保証	E金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
14 74		(r	m²) (%)	1)	賃 m <sup>*</sup> )	料 (円)		(円)	⑦b権利	]金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住宅			0.0	0.00				240	2. 0	19	97, 684
1 ~ 2			79. 20 10	0. 0	9. 20	1, 248		98, 8	342		-	
~												
~												
~											-	
~											-	
											3:	95, 368
計		1	58. 40 10	0. 0	8. 40			197, 6	584			
	 賃料				197,	684 円	×	12ヶ月	<u> </u>	=	2, 372, 2	08 円
⑩a共益費	(管理費)					円/㎡	×	158	. 40 <b>m²×12</b>	ヶ月 =		0 円
		の算出根拠										
<u> </u>		場使用料等)			000円/台			â×12ヶ月 -		=	144, 0	
⑫貸倒れ損 				保証金等に		eされてい 2,208 円×	るの <sup>-</sup>	で計上しない 4.0				0 円
		5)+(⑪×空室率B	(%))	+		, 000円×		1, 0	% =		94, 8	88 円
⑭以上計	9+10a+11	)-(12)-(13)									2, 421, 3	20 円
		(空室損失考慮後				368 円×		96.0 <b>%</b> ×		)% =	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	'96 円
16権利金等	の運用益ス	及び償却額(空室	<b>≧損失考慮後)</b>			償却年数	(		運用利回り		)	0 Ш
①その他の4	又入に係る代	<b>保証金等の運用益</b> (	空室損失考慮後	·)		円× 円×		96. 0 <b>%</b> ×		3400 = % =		0 円
<u>。</u> ⑱総収益	14	)+(15)+(16)+(17)			2, 425,	116 円		(			12,248 円/	
(3) -4 1 m <sup>2</sup>	当たりのり	 月額支払賃料の算	拿出根拠	( )内は支持	払賃料							
NO ①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	金子 金	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	階の
a l	02 (収	1, 154 ( 1, 092)	100 [ 100 ]	[ 97.0 ] 100	100	100		100	100	1, 178	対象基準階の 月額実質賃	料
2.2.7		· ·					7				1, 250	
υ /	02 (収	1, 321 ( 1, 287)	100 [ 100 ]	[ 97. 0 ] 100	100	100	_]	100 [ 95.0 ]	[ 100 ]	1, 349	月額支払賃	
С	_	( )	100	[ ]	100	100	_,	100	100	i	-	
		` '	1 1	100		'   L	7	. ]		'		

							米子 (県)	<del>-</del> 8	宅地−5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	実額相当額			算	出	根 拠		
修繕費		92, 000	円		23, 000, 000	×	0.4	%	
維持管理費		75, 486	円		2, 516, 208	×	3. 0	%	
公租公課	土地	12, 700	円	査定額					
	建物	172, 500	円		23, 000, 000	×	50. 0 <b>9</b>	6 × 15.00	/ 1000
損害保険料		23, 000	円		23, 000, 000	×	0. 10	) %	
建物等の取壊費用の積立金		23, 000	円		23, 000, 000	×	0. 10	0 <b>%</b>	
その他費用			円						
)総費用				I.					
<b>1)~6</b>		398, 686	円	(	2,014 <b>円/㎡</b>	î)	(経費率	16. 4 <b>%</b> )	
3)-6基本利率等									
)r : 基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の3	変動率				0.0 %
)a:躯体割合( 躯体価格÷颈	建物等価格 )	45	%	⑦ n a : 躯体の	経済的耐用年数				30 年
b:仕上割合 ( 仕上価格÷頭	建物等価格 )	35	%	⑧ n b : 仕上の	経済的耐用年数				20 年
)c:設備割合 ( 設備価格÷頭	建物等価格 )	20	%	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			0. 9689
3)-7建物等に帰属する純収益		1						1	
項目		査 定 額			算	出	根 拠		
〕建物等の初期投資額		23, 000, 000	円	145, 000	0 円/㎡×		158.40 <b>m³&gt;</b>	設計監理第	料率 %)
②元利逓増償還率		0.0766		躯体音 0.0651 ×		仕. 802 ×	上部分 35 <b>%</b> -	設( 上 0.0963 ×	#部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	1, 761, 800 8, 898	円 円/㎡)						
3)-8土地に帰属する純収益	,								
①総収益								2, 425, 116	円
								398, 686	円
②総費用									
								2, 026, 430	円
3純収益 ①-②								2, 026, 430 1, 761, 800	円円
③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4								
<ul><li>③純収益 ①-②</li><li>④建物等に帰属する純収益</li><li>⑤土地に帰属する純収益 ③</li></ul>								1, 761, 800	円
<ul><li>③純収益 ①-②</li><li>④建物等に帰属する純収益</li><li>⑤土地に帰属する純収益 ③</li></ul>				(				1, 761, 800 264, 630 256, 400	H H
<ul><li>④建物等に帰属する純収益</li><li>⑤土地に帰属する純収益</li><li>⑥未収入期間を考慮した土地</li></ul>			5. 0	( %				1, 761, 800 264, 630	円円

②変動率 年間

0.0% 半年間 -0.6%

# 傑宁証価書 (今和 9 年地価調本)

令和 2年 7月 22日 提出

別記	記様式	第6		ļ	<b>螠</b> 走 計	十1川青	ち (	一个一个	ЦΖ	平月	ᅄᄤ	前	宜)			>	т, 米子(リ		-9 <del>-</del> 9	□ルLL 宅地-1
		基準地番	号		提出先	j	所属分	科会名	業	者名										
	-	米子(県)		<b>-</b> 9	鳥取県		鳥取る	分科会	B	名										印
鑑:	定評価	額					11, 900	0,000	円 1	m当た	こりの	価格						4	9,000 F	<u>ዓ</u> /㎡
1	基本區	的事項		·					·											
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	7月 1日	(4) 銷	监定評	価日		令和	1 2年	7月	17日	(6) 路 線		1 2年			39,000 <b>F</b>	
(2)	実地記	調査日	4	令和 2年	7月 1日	(5) fi	断格の	種類		正常価	i格			線価		画又は     率種別			fi	<u> </u>
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	としての鉛	監定評価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等			福原4丁		2番							②地 (㎡)		2	42	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の	現況 ⑤ 状	周辺の: 況	土地の	利用の	⑥接顶	面道路の	の状況	処	供給 上理施 と状況		要な交近の状		没との		1住居 (60, 200)	)
		1:1.2	住宅 LS2			規模一規 既成住			北西8	B.5m市i	首	水	道 : : : : : : : : : : : :	米子 2.8km				(そ)	の他)	
(2)	①範	· IIII	击 1	50 <b>m、</b> 西	50	າ、南	100	m, 北	, ,	00	<b>⊕</b> +==	準的		低層住	- 1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1					
	-	:四  準的画地の		間口糸		0 m,	奥行			00 m		华的 見模	)		:毛地 ) <b>㎡</b> ₹	9 座	北什	ほぼ長	上十形	
近隣地域	-			特にな		0 m.	<del>×</del> 1	4- 1	<b>基準方位</b>	北			米子		) III¶	王坟、	i		E居(60, 2	(00)
域	(4)H	!域的特性	特記事項					街路路	8.5 n	ı市道		交通 施設	北 2	. 8km			法令規制		д/Д (- · ) –	,
		域要因の		更性の良る	さを背景に	需要は	堅調(	-	してきた	:。現在			の影響	により	、不i	透明な		ある。		
	将	来予測													方位	<b>!\</b>				0.0
(3)	最有效	]使用の判定	低層住宅	<b>芒地</b>									对象基 固別的	準地の 悪田	737	1/.				0.0
	鑑定評 の適用	<sup>[</sup> 価の手法 	取引事	例比較法	比準個	格			49, 0	00 円	∕ m <sup>*</sup>	112	בי אוניני וב	女囚						
	· , ,	•	収益還:	元法	収益値	格			30, 6	00 円	∕ m <sup>*</sup>									
			原価法		積算個	格			/		∕ m <sup>*</sup>									
			開発法		1	による					∕ mื									
(6)	市場の	特性	の中心には高値で	は市内に原 での売買。	内の住宅地 居住する- も多く、特 の中心価格	・次取得 Fに分譲	者層は 地の)	あるいに	は買換層	である	が、	圏外7	いらの	転入も	見られ	<b>れる。</b>	居住環	境の良る	を背景に	こ最近
	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 及び鑑定	戸建住宅的で建築		 見られるな ものが大半	こかにフ とであり	アミリ、取引	月の中心	いは自己	使用目	的のラ	戸建月	目地で	ある。	したた	がって	、需要	者は居住	主の快適性	生・利
	評価額 理由	[の決定の	便性を 更に基準	重視して1 隼地価格。	価格判断を との検討を	ごするも ご踏まえ	のとる	きてられ と評価額	いるので 質を上記	、市場 このとお	り決り	態をかた こうしん	又映し た。	た比準	価格を	を重視	し、収	益価格(	は参考に」	止め、
(8) 公示	規準とした	① □代表標標準地番号	準地	標準地	2時		標準循		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	団の	<b>の</b>	象基準規準値 (円/I	格	標準化補正	交	路通境	地域要因	街路 交通 環境	
価格	ب								<del>+</del> X	10%	X		(口/ 1	11/	置		地	囚	行政	
2	75	公示価格		円/㎡	[	]	100	_	100	[	0					行 その	政		その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2時	<b>点</b> ③	標準	(r. 4)±	地域要	⑤個別	川的	⑥対:	象基準	<b>生地</b>	標		路	地	 街路	
指定基準地	から	· mææ-	-од у		修	_	補正	_	因の比	要因			比準値		標準化補正		通	域要因	交通	
基準	の給							Ę	賋	比較	交	(	(円/I	ท์) ปี	を	-	境	因	環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格	[	]	100		100	[	]				"		地 政		行政 その他	
				円/mឺ	10	0 [		] [		10	0					その				
(10)	 ) 年 ふ	①-1対象基準 継続 前年標準価	新規	ļ	00 <b>円</b> /㎡	<del>`</del>	3		般的要因	地									コは概ね 系で、概a	
象基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地点)である <sup>は</sup> ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	が共通地 場合の検	点(代表	標準地等	と同一地	也 格 形	変 動 [地 <sup>」</sup> 状 況	域要因]									環境、和 な状況!	判便性に係 こある。	憂れ、
の前	等か	標準地番号		米子	19. 300 円。	- 5 ∕ <b>m</b> i̇́	成要因の	[個5	別的要因	3] 特	にない	/ <b>\</b>								

3 試算価格算定内訳 米子 (県) - 9 宅地-2

3 E	以异 训 恰 异 从	C1101										木丁 (県)	<b>-</b> 9	七地-2
(1) }	比準価格算定	內訳												
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	<b>④</b> 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 <sup>*</sup> 等	令上の規制
а	2 0 7 0 2 1						底地	(	,	ほぼ長 方形	南西7m市道、 西4m 角地	北	1 住居 (70, 2	号 00)
	- 15													
b	2 0 7 0 5 1						更地	(	;	ほぼ長 方形	東4m市道、南 角地	1m	1 住居 (60, 1	
	- 30													
С	2070						建付地	(	;	ほぼ整 形	南東6m市道 中間画地		1 中區(60, 2	享 00)
	- 35													_
d	2070						建付地	(	;		北東6m市道 中間画地		1住局(60,2	
	- 86													
е	2070						建付地	(	)	ほぼ長 方形	北西5m市道 中間画地		1住局(60,2	
	- 36	_	O-1-1-	0-1-1-1-		154	) I == 144 #	@ I# =						
NO	⑩取引価格	<u>ዩ</u> ∃∕㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建作	寸減 (1 甫正	4標準化 補正	15推5	E価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標準 格(円/r		因の   (	⑨査定価格 (円/㎡)
а	( 19, 60 32, 68		100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	] [ 10		100 80. 0	40	, 850	[ 100 [ 84. 0	48, 631		0.0	48, 600
b	( 34, 78	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 ]	] 10		100	33	, 740	100 [ 70. 1		交通 接近 環境	0.0	48, 100
С	(43,00	)	100 [ 100 ]	[ 99.8 ]	10		100 102. 0	42	, 073	100 [ 85. 6	49, 151		0.0	49, 200
d	( 38, 02	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 ]		0 [	100	42	, 206	100 [ 86. 1	49, 020	行政 その他	0.0	49, 000
е	( 43, 69	)	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	10		100	43	, 697	100 [ 88. 2	] 49, 543	[ 100 100	]	49, 500
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	R					工地域要	因の比較の内	 訳		
	MA	%/月	街路	0.0	交通·接i	<u>折</u> 0.	0 環均		0.0	街路	0.0 交		環境	<b>16.</b> 0 −16. 0
а		0.00	画地	-20.0	 行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0 そ	<b>の他</b> 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0		<b>近</b> 0.	0 環均	 竟	0.0	街路	-4.0 交	<b>通·接近</b> 0.0	環境	ŧ −27. 0
-		-0. 02	画地	+3.0	 行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0 そ	<b>の他</b> 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	近 0.	0 環境	 竞	0.0	街路	-1.0 交	<b>通·接近</b> −5.0	環境	<b>₹</b> -9.0
		-0.02	画地	+2.0	 行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0 そ	<b>の他</b> 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	<u>折</u> 0.	0 環均	 竞	0.0	街路	-1.0 交	<b>通·接近</b> 0.0	環境	₹ -13.0
		-0.02	画地	0.0	行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0 そ	<b>の他</b> 0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	<u>折</u> 0.	0 環均	竟	0.0	街路	-2.0 交	<b>通·接近</b> 0.0	環境	₹ -10.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0 そ	<b>の他</b> 0.0		
<del></del>	  :進価格決定	の押山		i_			1				「⊬淮	 価格 ·	49 000	四/㎡l

**オ比準価格決定の理由** [比準価格: 49,000 円/㎡]

														木子 (県)		9	七地つ
(2)	<b>積算価格算</b>	拿定内訳															
(2)	-1 📕 原信	西法が適	用で	きない場合	その理由	3	既成市街	地により	再調達	権原価の	把握	が困難であ	っるため				
(2)	-2 造原	戓宅地内	等に	存し原価法	の適用か	可能	な場合の	<b>西格</b>									
1)#	成事例番	号				-		②所在及7	び地番	\$							
③≱	地の取得	価格	4事	<b>事情補正</b>	⑤時点	修正	⑥素地 価格	の補修正後		⑦造成	工事	費	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点	修正	⑩造成工 補修正	事費の 後の価格
	(円	l∕m³)			 		цип	(円/r	ที่)		(	円/㎡)					(円/m²)
			г-	100	[]	]							100	1 [	]		
			L	J	100		@/J##	# T - ! * !!		@ <b>-</b>		" <del>+</del> -B	-	-		@ <b></b>	
W15	け帯費用 ✓—	%	12)特	票準化補 E	13時点側	》止	後の	費用の補修 価格	<b></b>		1年地	化率で除	⑩地域要因 の比較		比較	18再調達	
	(円	l∕m³)	 					(円/	m³)		(	円/㎡)			_		(円/m <sup>*</sup> )
			Γ-	100	100	]				(		%)	100	1 [	]		
	<b>一一一一</b>									<b>⑩</b> 挂営	/III +/v		-				
内語	快成度修正 			[	] /100					20積算	- 1山恰	Г		円/I	111		
		月率			*				-	国家	,.	[m: 144 to 1 to					月率
素地	内容	変動率	造成	5	甫正				多	月率 変動率	付帯費	標準化補	iΕ				変動率
		%/F	工事費	ī						%/月	賀用						%/月
			負														
地	或要因の比	比較	·	街路	·	交	通·接近			環境			行政		7	の他	
						1			 								
(2)	v .— ı	·															
	収益価格					·				-m -L							
(3)			旦接	法)の適用 	又は収益						z	@+#1-#	三屋 士 エ	@±1177#	明修工	<i>(</i> 7):≡	元利回り 元利回り
直	①総収益			②総費用		③純」		紅	収益			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期 後の純収	は一般では、	少退	元利凹 り
直接法		(円	)		(円)		(P	A)		(F.	])		(円)		(円)		(r-g)
	n	2, 756, 73	00	4.2	14, 005		2, 312,	799	1	1, 930, 3	20		382, 413		689 ) 370, 520	( 5.0	0 - 0.0)
		2, 750, 75	00	44	14, 000		2, 312,	33		1, 950, 5	20		302, 413	•	570, 520		5.0 <b>%</b>
	⑧収益価	i格			7, 4	0, 40	0 円	(		30, 60	00 <b>F</b>	円/m³)					
	9収益価 できな	i格が試算															
	合その	理由															
$\vdash$	収益還元法	土が済田															
	双無感ルができない特理由																
	-т ш																
	以下、収	Z益還元	法证	適用の場合	は、宅	地一	4 (3)	-2^									
(4)	開発法によ	よる価格	算定	 内訳													
	-1 開発法			する	した	ょい	開発法	を適用する	場合	の理由							
	7.3 018/4	iの総和		②支出の現	囲の総利	]	③投下資	本収益率	<b>④</b> 脲	売単価(	(住字	) ⑤分譲で	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
L(【) 川	人人ひび ロース・コード		1			-				- 5 + m (			- 1,0,010 pag				
1 (1)4	X人の現価		,			<b>円</b> )		(%)		(四	∕m²`	)	( <b>m</b> ²)	(	'円/m²)		(m²)
(1)4	X人の現価 	(円)	)			円)		(%)		(円	∕ m²)	)	(m²)	(	(円/m²)		(m³)
104	X人() 玩iШ		)			円)		(%)		(円)	∕ m²;	)	(m²)	(	[円/m <sup>*</sup> )		(m²)

(3) -2	2想定發	建物の状況	元							米子(県)	- 9 宅	地-4
		①用途		②建築面積		(m²)	3構	造・階層	(	④延床面積		(m²)
#	共同住	 宅			96. 80		]	LS 2			193. 60	
<b>⑤公</b>	法上の	規制等		<u> </u>								
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率	≚等 地積	į	間口·奥行		前面道路、幅	<b>副員等</b>	
	1住	居								前面道路:	市道	8. 5 m
			60 <b>%</b>	200 <b>%</b>	200	%	242 <b>m</b> ²	14. 0 m >	< 17.0 m			m
⑥想:	定建物	の概要	平均専有床面積	約50㎡のフ	アミリータイ	イプ	⑦有効率 の理E		外階段のが	ため		
(3) –3	3総収益	<b>-</b> - - - - - - - - - - - - - - - - - -	R									
n+.	<b>E</b>	①用途	②床面積	③有効	率 ④有効面	ā積 ⑤ ·	I ㎡当た ⑥ 月額支払	月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階	層		(r	n <sup>2</sup> ) (%)	(	賃ắ mੈ)	割額支払 料 (円)	(円	) ⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~	. 2	住宅	(	96. 80 10	0.0	96. 80	1, 234	119,	451	2.0	2	238, 902
~												
~	•											
~												
~												
計	-		19	93. 60 10	0. 0	93. 60		238, 9	902		4'	77, 804
	頁支払1	 賃料				238,	902 円	× 12ヶ月	=	=	2, 866, 8	824 円
⑩a共	益費(	(管理費)					円/㎡	× 193	.60 <b>m³×12</b> √	ヶ月 =		0 円
			の算出根拠									
			[場使用料等]		177 - A 1614 )	円/台		台×12ヶ月-		=		0円
		天(算出根 よる損失	拠、金額)  出 4 額		保証金等(		されている ,824 <b>円×</b>	ため計上しない 4.0	-			0 円
(9+(i	$(0)$ a $) \times 3$	空室率A(%	b)+(⑪×空室率B	(%))	+	2, 000	, 624 门 X 円 X	1.0	% =		114, 6	573 <b>円</b>
14以上	:計 (	9+(1)a+(1)	)-(12)-(13)								2, 752, 1	151 <b>円</b>
15保証	E金等(	の運用益	(空室損失考慮後	<del>(</del> )		477,	804 円×	96.0 <b>%</b> ×	1.00	% =	4, 5	587 円
16権和	金等(	の運用益え	及び償却額(空室	<b>E損失考慮後</b> )			償却年数(	3 年)	運用利回り	( 1.00 <b>%</b>	)	
10 Z A	州の中	71-1571	早証全学の選甲サガ	力会提出老卡丝	)		円×	96. 0 % ×		400 =		0 円
17)その 18)総収			呆証金等の運用益 ( <u>3</u> D+(15)+(16)+(17)	工王垻大有愿俊	/	2, 756.	円× 738 円	100.0 %×	1.00	% =	11,391 円/	
			 月額支払賃料の第		( )内は支						, 2	
	1)事例:		②事例の実際	3事情	<ul><li>4時点</li></ul>	⑤標準化	6建物格	⑦地域要		9査定実質	⑩基準地基準	階の
	<i>→</i> ₩	<b>≖</b> ∵	実質賃料 (円/㎡)	補正	修正	補正	差修正	因の比較	格差修正	質料 (円/㎡)	賃料	-ra v)
a )		07 (収 -10	1, 088 ( 1, 058)	100 [ 100 ]	[ 100 ]	100 [ 100 ]	100	100 [ 95.0 ]	100 [ 100 ]	1, 145	対象基準階の 月額実質賃	 [料
			, ,	100		100	100	100	100	1 975	1, 236 I	円/mឺ
b \\.	207	05 (収	1, 084 ( 1, 053)	[ 100 ]	100	[ 100 ]		] [ 85. 0 ]	[ 100 ]	1, 275	月額支払賃	料
)		<b>-</b> 11	( 1,000)	L 100 J				1 L 00.0 1				
С )		<del>-</del> 11	( 1,000)	100	[ ]	100	100	100	100		( 1, 234 l	円/m³)

(3)-5総費用算出内訳 項 目 ①修繕費 ②維持管理費 ③公租公課	513	実額相当額 100,800	PI PI		算	出根	拠		
①修繕費 ②維持管理費	5		В		算	出根	拠		
②維持管理費		100, 800	—————————————————————————————————————						
		,			25, 200, 000	×	0.4	%	
③公租公課		86, 005			2, 866, 824	×	3. 0	%	
	土地	17, 800		査定額					
	建物	189, 000			25, 200, 000	×	50. 0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
損害保険料		25, 200			25, 200, 000	×	0. 10	%	
<b>建物等の取壊費用の積立金</b>		25, 200	円		25, 200, 000	×	0. 10	%	
るその他費用		0	円						
D総費用									
① <b>~</b> ⑥		444, 005	円	(	1,835 <b>円/㎡</b>	(新	圣費率	16. 1 <b>%</b> )	
3)-6基本利率等									
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	<b>変動率</b>			(	0.0 %
②a:躯体割合 ( 躯体価格÷建物	物等価格 )	45	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				30 年
B b :仕上割合 ( 仕上価格÷建物	物等価格 )	35	%	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 )	20	%	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		C	. 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		25, 200, 000	円	130, 000	)円/㎡×	193	.60 <b>m</b> *×	設計監理* (100%+	<b>斗率</b> %
2元利逓増償還率		0. 0766		<b>躯体音</b> 0.0651 ×	<b>β分</b> 45 <b>%+</b> 0.08	仕上音 802 ×			部分 20 <b>%</b>
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	1, 930, 320 7, 977	円 円/㎡)						
3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 756, 738	円
②総費用								444, 005	円
③純収益 ①-②							2	, 312, 733	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 930, 320	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							382, 413	円
@ + d= 3 #600 + + + 1 1 1 d d -	帰属する純収益							370, 520	円
⑥未収入期間を考慮した土地に				1					
<ul><li>⑤未収入期間を考慮した土地に</li><li>⑤×α</li></ul>				(				1, 531	円/㎡

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

別記	株式	<b>弗</b> 6		נ	<b>烅</b>	]	<b>当</b> (丁	ገ ጥ	۷ .	<del>"</del> "	سر ع	1110	H/			米子	(県)		10	· 元二 宅地-1
		基準地番	· <del>号</del>		提出先	i	所属分科	会名	業者	f名										
	7	米子(県)	-	-10	鳥取県		鳥取分科	1会	氏名	2										印
鑑定	評価	額					11, 900, 0	000 円	1 r	が当た	<u>-</u> りの	価格						36	s, 000	円/㎡
1 :	基本的	的事項	ı																	
(1)	価格的	寺点	令和	和 2年	7月 1日	(4) 銵	監定評価日	∃		令和	2年	7月	17日		令和 2年		_	2	9,000	
(2)	実地詞	調査日	令和	和 2年	7月 1日	(5) 信	価格の種類	領	I	E常価	i格			線曲			2		1	<b>倍</b>
(3)	鑑定言	評価の条件	更地とし	しての銀	<b>禁定評価</b>										10 + 12	נינע				
			の理由の要	旨																
(1)				子市博	労町3丁目	3 7 律	<b></b>									330		9法	令上の規	見制等
基準地							1 11 - 71	<b></b>		W 05 -	- 11.75				(	-n 1	)		1 住居	
地	(3)#s	状	(4)敷地の	利用の場			土地の利	用の一個	)接面:	直路0	り状況					設と	<b>の</b>			
												1.						(その	)仙)	
		1:0 5	住宅					し <sup>酵</sup>	有東6.	5m市道	道	水	道					( )	10/	
		1.2.0	VV Z		7CB)	. 成1生	七地域							200III						
(2)	1)#	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<b>声</b> 50	m	F0	<del></del>	F0	41	100	)	②+m	淮加	休田 /	<b>正屋</b>	는 Hith					
	-							• •-			<u> </u>		文/四   1			₩.	<b>沙</b>	まぼ長	 方形	
近隣地域	_							. 基準	方位:	lL			博労甲	丁駅		法	슈	1住	居(60, 2	200)
以	· •	, ,,,,,,,,						0.	9 1111	山坦			北 30	Om						
								1												
			市街地中心	ン部に ど	丘く利便性」	良好な	住宅地域	<b>てあり</b>	、今後	後も同	程度の	の環境	意を維持	寺して推	<b>能移するも</b>	っのと	予測	する。		
(3) 最	是有效	]使用の判定	低層住宅地	也								(4) 対	対象基準	集地の	方位					+2.0
			取引事例」	比較法	比準価	各		(	36, 000	) 円/	∕ m <sup>‡</sup>	個	別的到	要因						
$\sigma$	)適用		収益還元法	法	収益価権	各		4	20, 700	円/	∕ m <sup>³</sup>									
			原価法		積算価	各			/	円/	∕ mื									
			開発法		開発法	こよる	価格		/	円/	∕ mื									
(6) 市	「場の	)特性	である。生	上活利係	更施設へのご	アクセ	スに優れ	い、利便	性良如	子な住	宅地	或でま	あり、ラ	不動産市	「場は底ဋ	≧く推	移し	こやや ている	゚難があ 。やや	る地域 規模が
			大きい画均	也が多く	〈、需要の『	中心と	なる価格	ら帯は、	標準的	り面積	の土地	地で	1, 20	00万円	目前後と思	思慮す	<sup>-</sup> る。			
			対象基準地	也は米子	子市の住宅」 上同住宅も	也域に	所在し、	主たる	需要者での服	者は周 マロが	辺の耳	取引信	田格水注 いなん	準に着目 西格の担	して意思	思決定	を行	うため	 )、比準 また	価格の 既成住
部			宅地のため	ひ積算値	ਜ਼格の試算≬	はでき	ない。し	たがっ	て、上	入 上準価	格を重	重視し	、収益	益価格を	参考に止	とめ、	指定	らた。 基準地	からの	検討を
(8)		① □代表標	準地	標準地	2時点	į (3	標準化	4地	或要(	5個別	刂的			地	標 往	<b>計路</b>		地	———— 街路	
公示価格を	見価	標準地番号			修正		補正		の比					格内积	準 3			域要E		
個と	_				_					- LL+X	x -		(D/ II	1)				A		
2 1	5	公示価格	F	∃∕m³	100	_]	100	10	00	100					-				その他	
(9)				••		i (3	· 阿標進化	<b>④</b> 地域	.要 (			<b>⑥対</b> :	象基準	地。			0.	0 <b>th</b>	街路	0.0
指定を	)\			- 2	修』		補正	_		要因	の	<b>の</b> .	比準価	格内内	準化	を通	0.		交通	-5.0
指定基準地	D 食		K 1 (5K)					較		比較	交	(	(円/m	前) 訳						
地言	4						100						35 9	900	1					
				-1/ m	100	L	_	1 -				当書に			_				け押わ	構げい
(10)		継続	新規				3		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	地	価は、	一音	将横這い	い傾向も	見られる	が、	小コロ	ナ関係	で、概	ね下落
対象機	F ら					同一村	価 変 h 格 動	「thh tat) 파	a EED T			ヨのオ	ケまれノナル	生1ヶ部 <i>は</i>	ic to tal	\ HI	1/#1/+_	巨ノ下	菠门	租去 オ.
基準	<b>養検</b> し対	点) である5	場合の検討		<i>┉┯╍</i> ┱⊆	ام د	形形成況	比地数多	(E)							· 11	ліш( <i>т</i>	~ \ I'	THE C.	シエエひ
(10) 名材準値を対	<b></b>	代表標準標準地番号	≞地	標準地		_	要 因		5 aas cro 7	1 14-	د د کار مورد									
削 カ	),	評価の条件 更地としての魔定評価   評価の条件 更地としての魔定評価																		
		②変動率	年間 -0.	. 8 %	半年間	%	ó													

 3 試算価格算定内訳
 米子(県) - 10
 宅地-2

О п.	<del>ДЭГ</del>  Ш   П <del>ЭГ</del>	- VC 1 101										//\	1 (> /)	1	.0	- LPC 2
(1) 日	<b>上準価格算</b>	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住	居表示」	③取引即 点	寺 <b>④</b> 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	道路 兄	⑧主要交 設の状	通施 9	)法令_ 等	上の規制
а	2 0 7 0 7 1						更地	(	)	ほぼ長 方形	北東8m7 中間画均	†道 也		(9	i業 00,480 防	)
	- 65															
b	2 0 7 0 5 1						更地	(	)		東4m市道 角地	道、南4m			住居 50, 160	)
	- 30															
С	2 0 7 0 7 1						更地	(	)	長方形	北西4m7 中間画均	节道 也		(7	住居 70,160 防	)
	- 89															
d	2 0 7 0 2 3						更地	(	)	方形	西4.5m7 3m 角地	市道、南		1 (6	住居 30,180	)
	- 10															
е	2 0 7 0 9 1						更地	(	)	ほぼ整形	北6.5m7 中間画均	节道 也			住居 30, 200	)
	- 1															
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修	正 ①建作	付減 補正	⑭標準化 補正	15推定(	西格 3/㎡)	<sup>16</sup> 地域要 因の比較	14	と標準価 円/㎡)	18個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
	(	)	100	[ 99.9	1 1/	00	100	(1	1/ 111/	100	(1	12 111)				(1 1 111)
а	40, 7	718	[ 100 ]	100			[ 100	40, 6	577	[ 114.4 ]	3	5, 557	街路 — 交通·	0.0	3	36, 300
b	34, 7	787	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100	[ //	00	100	33, 7	40	100 [ 94. 9 ]	j 3	5, 553	接近環境	0.0	3	36, 300
С	( 34, 7	788	100 [ 100 ]	[ 99.9 100		00	100 [ 93. 0	37, 3	69	100 [ 94. 1 ]	j 3	9, 712	画地行政	+2. 0	4	10, 500
d	( 30, 8	)	100 [ 100 ]	[ 99. 7 100	] [	00	100 [ 97. 9	] 31,3	73	100	j 3	4, 743	その他		,	35, 400
е	( 48, 3	) 392	100 [ 130.0 ]	[ 99. 0 100		00	100 [ 100	] 36, 8	52	100 [ 105.0 ]	j 3.	5, 097	[	102. 0 ]	3	35, 800
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳	1		ļ.		工地域要因	団の比較	の内訳				
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0	.0 環	<b>遠</b> (	. 0	街路	+1. 0	交通·	接近	+3. 0	環境	+10.0
а		-0. 02	画地	0. 0	行政				. 0	行政	0. 0	その作		0. 0		
_	正常		街路	0. 0	交通·接		.0 環		0.0		-3. 0	交通・		:	環境	+3. 0
b		<b>%∕月</b> -0. 02		+3. 0	行政				. 0	行政	0. 0	その作		0. 0		
	正常	%/月	街路	0. 0							-3. 0	交通·		1	環境	0. 0
С	щ	-0. 02		i					. 0			ļ			水况	0.0
,			画地	-7. 0	行政 		<u> </u>		. 0	行政	0.0	その作		0.0	T== 1+	
	ALC				◇→田・珱・	<b>ит</b> 0	.0 環	見 (	. 0	街路	-2.0	交通·	接近	-3.0	環境	-5. 0
d	正常	%/月	街路	0.0						/= <del>-</del> /						
d		-0.02	画地	-2. 1	行政	0	<u> </u>		. 0	行政	0.0	その作		0.0		
d	限定価格		画地街路			0 近 0	.0 環	<b>境</b> (	0.0	行政 街路 行政	0. 0 0. 0 0. 0	そのff 交通・ そのff	接近	:	環境	+5. 0

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 36,000 円/㎡]

															米子	(県)		10	七地−3
(2)積	算価格	算定内訴	?																
(2)-1	原	価法が適	囿用	でき	ない場合	その理	Ħ	既成市	街地によ	り再調	達原価の	池握	が困難では	らるため					
(2) -2	造	成宅地内	等	に有	し原価法	もの適用が	が可能	とな場合の	の価格										
①造原	<b>戊事例</b> 番	番号					-		②所在	E及び地	播								
3素均	也の取得		(2	)事(	青補正	⑤時点	修正	⑥素均	也の補修 各 /-		⑦造成			⑧標準化 正	補(	9時点修	多正	⑩造成二 補修I	Ľ事費の E後の価格
	(1	<b>픳∕㎡</b> )	-						(P.	]/m²)		(	円/m <sup>*</sup> )				_		(円/m³)
				[	100	[ 	]							[	] ]	100	_]		
⑪付青	 帯費用		(1	②標2	 隼化補	13時点	修正	14)付表	帯費用の	補修正	15有效	加宅地	北率で除	16地域要	因(1	0個別的	勺要	18再調道	<b>主原価</b>
	(F	円/m³)		正		i ! !		後の	D価格 (	円/m³)	Lt:	=価格 (	· 円/㎡)	の比較		因の比	比較		(円/m²)
			İ		100	[	]		`	,,	(		%)	100	ı	-	]		
				[	]	100	)							[	]	100			
19熟瓦	戊度修』	E			[	] /100	)				20積算	価格		i.		円/mi	î		
内訳																			
素地	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
		%/F	1	事		1 1 1		1			%/月	· 費 用		!					%/月
				費		 		 						!					
ᇸ	要因の」	比較			街路		z	交通·接近	<u> </u>		環境			行政			2	その他	
地块	女囚の	LL#X			山山山		د	义进"按处	_		垛况			1111			-(	. OTIE	
	1 収益:	還元法( ——— 监	直	1	)の適用 ②総費用	又は収益		法が適用 収益			こ帰属する	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未り	収入期間の かいまい アングラング アングラング アングラング アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・ア	間修正	⑦還	量元利回り
直接法		(F	9)			(円)			(円)	市巴4又1	mer (P	9)	祀収益	(円)	1友(	ノノが叱り又は	■ (円)		(r-g)
法															(	0.96	89 )	( 5.	0 - 0.0)
		3, 823, 10	67		6	36, 575		3, 186	, 592		2, 834, 2	200		352, 392		34	41, 433		5.0 <b>%</b>
(8	8収益値	 西格				6, 8	28, 66	60 <b>F</b>	]	(	20, 70	00	円/m³)						
(	9 収益値 できな	画格が試算なかった <sup>5</sup>	算場																
	合その	の理由																	
で	は益還元 きない 由	法が適用 場合その	]																
Ļ	小下、「	収益還元	元法	適.	用の場合	は、宅	地一	4 (3	3) – 2	2~					_				
(4) 開	発法に	よる価格	算	定内	訳														
(4) -1	開発法	去の適用			する	■ l	ない	開発法	 とを適用	する場	合の理由								
①収,	入の現価	面の総和		2	支出の現	見価の総		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延戌	面積
		(円	)			(	円)		(9	%)	(円	l∕m"	)	(m²)		(P	9/m²)		(m³)
@ <b></b> .	w:+1- I	よる価格		1				円		,				ໆ∕m³)					

(3) -2	2想定3	建物の状況	元							米子(県)	<b>-</b> 10 <b>宅地-4</b>
		①用途		②建築面積		(m²)	3構	造・階層	(	4延床面積	(m²,
#	共同住	 宅			132. 00		]	LS 2			264. 00
<b>⑤公</b>	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	į	間口·奥行		前面道路、幅	員等
	1住	居								前面道路:	市道 6.51
			60 <b>%</b>	200 <b>%</b>	20	0 %	330 <b>m</b>	11.0 m >	< 29.5 m	特定道路まで	<b>ぎの距離</b> : ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
⑥想:	定建物	の概要	ファミリータイ	_ プ約44㎡を	想定	l .	⑦有効型の理由		外階段のた	<b>こ</b> め	
(3) –3	3総収益	<b>金算出内</b> 記	R						<u> </u>		
		①用途	②床面積	3有效	率 ④有効	面積 ⑤	1 煎当た ⑥	月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等 (円
階	層		(-	3) (0()			月額支払 料	/m			⑧b権利金等 (円
		A-ウ	(r	n <sup>i</sup> ) (%)	1	(m³)	(円)	(円)	) - TETT		
1 ~	• 2	住宅	1;	32.00	0.0	32. 00	1, 255	165, 6	660	2. 0	331, 32
~	•										
~	,										
~											
=-			20	64. 00 10	0.0	264. 00		331, 3	320		662, 64
計 9年額	· 頁支払賃					331.	320 円	× 12ヶ月	=	=	3, 975, 840 <b>₽</b>
		····· (管理費)				,			. 00 m²×12 ⁄	7月 =	0 円
⑩b共	益費(	(管理費)	の算出根拠								
			[場使用料等)			円/台	×	台×12ヶ月十	<b>-</b>	=	0 円
			拠、金額)		保証金等			ため計上しない			0 P
13)空室 (9)+(1)	≦等に。 ®a)×3	よる損失ね 空室率A(%	相当額 6)+(⑪×空室率B	(%))	+	3, 975	, 840 円× 円×	4. 0	% % =		159, 034 P
14以上	:計 (	9+(1)a+(1)	)-(12)-(13)								3, 816, 806 P
15保証	E金等(	の運用益	(空室損失考慮後	套)		662,	640 円×	96.0 <b>%</b> ×	1.00	% =	6, 361 P
16権和	金等(	の運用益え	及び償却額(空室	<b>E損失考慮後</b> )			償却年数(	3 年) ;	運用利回り(	1.00 %	)
	MA 117	171-1571	見証み笙の実田光/	<b>力</b> 宗提出来崇华	3)		円×	96. 0 <b>%</b> ×		100 =	0 F
17)その 18)総収			呆証金等の運用益 (!    }+(15)+(16)+(17)	至至損失考慮後	2)	3, 823	円× 167 円	100. 0 %×	1. 00	% =	0 円 11,585 円/㎡)
			ディップ (ロップ)  月額支払賃料の算	1	( )内は支		20, 13				11,000 11/ 11/
	1 1111 = 1)事例:		日額又払貝科の身 ②事例の実際	3事情	( ) 内は S ④時点	払負料 ⑤標準化	6建物格	⑦地域要	⑧基準階	9査定実質	⑩基準地基準階の
110	少事が	田で	実質賃料 (円/㎡)	補正	修正	補正	差修正	因の比較	8 基準階 格差修 正	質性 賃料 (円/㎡)	MA 賃料
a ;		07 (収 <del>-</del> 12	1, 401 ( 1, 361)	100 [ 100 ]	[ 100 ]	100	100 Γ 100	100 1 [ 105. 0 ]	100 [ 100 ]	1, 334	対象基準階の 月額実質賃料
		14	, ,				-				1,257 <b>円/㎡</b>
$\perp$	_				[ 100 ]	100	100	100	100	1, 191	
b )		07 (収 -13	1, 251 ( 1, 250)	100 [ 100 ]	100	[ 100 ]			[ 100 ]		月額支払賃料
b )2		07(収 -13	1, 251 ( 1, 250)		<u> </u>	100		100	100		月額支払賃料 ( 1,255円/m

						ż	长子(県)	<b>-</b> 10	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	実額相当額			算	出	根拠		
①修繕費		148, 000	円		37, 000, 000	×	0. 4	%	
②維持管理費		119, 275			3, 975, 840	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	17, 800		査定額					
	建物	277, 500	円		37, 000, 000	×	50. 0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
④損害保険料		37, 000	円		37, 000, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		37, 000	円		37, 000, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		636, 575	円	(	1,929円/㎡	·)	(経費率	16. 7 <b>%</b> )	
(3)-6基本利率等									
① r :基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の3	変動率			(	0.0 %
②a:躯体割合 ( 躯体価格÷建物	7等価格)	45	%	⑦na:躯体の	)経済的耐用年数				30 年
③ b :仕上割合 ( 仕上価格÷建物	7等価格)	35	%	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	7等価格)	20	%	⑨nc:設備の	)経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入!	期間を考慮した修	正率		(	). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益				1					
項目		査 定 額			算	出村	艮 拠		
①建物等の初期投資額		37, 000, 000	円	140, 000	0 円/m ×	26	64.00 m²×	設計監理# (100%+	<b>幹率</b> %)
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体音 0.0651 ×	那分 45 <b>%+</b> 0.08	-	HILLS		情部分 20 <b>%</b>
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	2, 834, 200 8, 588	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							3	, 823, 167	円
②総費用								636, 575	円
③純収益 ①-②							3	, 186, 592	円
④建物等に帰属する純収益							2	, 834, 200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	4)							352, 392	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰	温屋する幼児女							341, 433	円
<b>の木収八朔间で考慮した土地に</b> が	市局する市場工							,	
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	市海ッグで名			(				1, 035	円/㎡)

### 別記様式第6

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

<b>州記徠</b> 以		温んける	ערו / שב	2 <del>+</del>		米-	子(県)	- 11	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名					
米子(県)	-11	鳥取県	鳥取分科会	氏名					印
鑑定評価額			3,740,000 円	1 ㎡当	たりの価格			21, 500	円/mi
1 基本的事項									

1	其本	 的事項															
				A = - L		_ (	·	- :		^ -				(6)	A === 0	x	円/㎡
(1)	価格	<b>時点</b>		令和 2年	- 7月 1	日 (2	) 鑑定評	<b>光価日</b>		令7	和 2年	F 7月	16日	路		2年 1月] <b>スは倍率</b>	
(2)	実地記	調査日	2	令和 2年	4月 10	日 (5	i)価格σ	)種類		正常	価格			荷	倍率		1.2 倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地	としての	鑑定評値	西											
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨													
(1)	①那	f在及び地番s	立びに	米子市馬	<b>尾高字石</b>	田尻 7	88番1	1 7						②地積		174	⑨法令上の規制等
基準地		「住居表示」等	手						_					(m²)	(		)
地	3#:	<b>/</b> 状	<b>④</b> 敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	6接面	<b>面道路</b>	の状態		⑦供給 処理施 設状況		な交通 の状況	i施設との !	都計外 (その他)
		1. 2:1	住宅 W 2			一般住 の区画 宅地域	宅が多い整然と	ハ郊外 した住	南東6	m私道	į		水道 下水	伯耆大L 3.7km	Ц		」 (その他)
(2)	①範	 <b>范</b> 囲	東	50 m, Z	<b>恒</b> 15	0 m、南	<b>i</b> 10	0 m、i	<u> </u>	50 <b>m</b>	<b>2</b>	標準的	り使用	戸建住宅	三地		
近隣	3標	標準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	——— 約	15.0 m		行 約	12	. 0 n	n,	規模		180	m²程度	隻、 形状	長方形
	(4)t#	也域的特性	特記			ち並ぶ		街	基準方位	1:北	6 m	交通		大山駅		法令	対象基準地と同じ
域	•	T 101 C # 25-5	141 110	然とし	た仕毛	地域でも	かる。		私道				用果	3.7km			
			事項					路				施設				規制	
		地域要因の 好来予測	将来も	現状の住	環境を	維持し、	需要は	安定して	て推移す	るも	のとう	予測す	~る。			- 1	
(3) 晶	是有效	か 使用の判定	標準的	使用と同	じ戸建作	住宅地							対象基 個別的	準地の	方位		+2.0
(5) 釒	監定評 D適用	呼価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			21, 50	00 P	∃∕m <sup>*</sup>	ì	他加的	J安囚			
	ノ旭开	1	収益還	元法	収	益価格			/	P	∃∕m <sup>*</sup>	ì					
			原価法	<del>.</del>	積.	算価格			/	P	∃∕m <sup>*</sup>	2					
			開発法	ŧ	開	発法によ	る価格		/	Р	∃∕m <sup>*</sup>	ì					
(6) r	市場σ	)特性	同一需 市内に や総額 400	給圏は米 居住する が手頃な 万円前後	子市郊ダ 一次取る ことも 、新築	外の住宅 得者層あ 手伝い、 戸建物件	E地域に るいは 各所で は2,	広域的に 買換層 ミニ開発 300	こ及び、 であるが 発が散見 5円程度	特圏、され	「伯仙外から 外から 大石 別の中	山」校 の転手 下層を	区を見 入中心と 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	心とする。 しられる。 しして需要 である。	住宅地 中心部 は好記	地域と判定 部への交通 間である。	した。需要者の中心は アクセスが容易なこと 土地は180㎡程度で
Ī	・検証	T格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	場が成	熟してい を中心に	るとは	言い難り	ヽため収	益価格は	は試算し	ない。	居信	主の快	適性・	利便性を	・重視っ	よる住宅地	の中心である。賃貸市 域であることから、比 評価額を上記のとおり
(8)	n /=	① □代表標	準地	標準地		時 点	③標準		地域要		別的	<b>6</b>	対象基準 D規準値	基地 (7)	標準	街路	地 街路
公示価格を	見価集格	標準地番号				修正	補正		因の比 較		因の 較	"	クスタイル (円/1	찐	標準化補正	交通 環境	世 域 要 因 環境
価格し	_								#X	ш	<del>*</del> X		(П/	III) B/C	推正	環境 画地	四
を 1	Ξ	公示価格			<u> </u>	]	100		100	[	]					行政	その他
(0)				円/m	្រ	100	L	J L		1	00				- 7	その他	
(9) 培 +	'n۱	① 指定基準	地番号		_	時点	3標準		地域要	_	別的	<b>⑥</b> 対	対象基準 り比準値	集地 而格 ⑦	標準	街路	地街路域一大家
定量	5			_		修正	補正		因の比 較		因の 較		(円/	囚	標準化補	交通 環境	地 域 交 通 因 環境
指定基準地	り 食								<del>FX</del>	11	+X		(1.1)	1117	正	画地	行政
地画	र्ग	前年指定基	基準地の	)価格 円/m	í [_	100	[	] [	100	[1	00	]			4	行政 その他	その他
		①-1対象基準					<u> </u>	[-	般的要因	]]	新型ニ	コロナ	ウイル	ス感染症	の影響	響により、	住宅の買い控えが見ら
(10)	_ 、	■継続	新 b		500 ED 2	⁄ m²	3			,	いるな	£ C ,	一後の	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	ひをかった		0
対象基準地の前	手らの	前年標準価額			500 円/ 長煙進地	m !等と同·	一地 格	変動「抽	域要因]	3	公宮子	シ優生	オス時	ま 国屋の雪	亜が世	旧待でき	地価は安定して推移し
基準	-票検討	点) である‡	易合の核	討		, T C 111	一地 格形成要因	i 変 動 [地 : 状 : 況	<b>%</b> 女囚]		応頼を		リング丼	・只信い市	女が先	MILL CG'	20回収44久にして1世1夕し
地南の台	各 车	□ 代表標準 □ 世	≛地	標準地	<u>t</u>		要	, ,,,,,									
前力	, יע	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡	0		別的要因	3] 1	固別的	勺要因	に変動	はない。			
			 年間	0.0%	半年間		%										

(4)															
(1) }	七準価格算 <b>2</b>	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	をびに「住り	居表示」	③取引時 点	· 4類型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	⑧主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2070						建付地	(	)		南西6m市 西4m 角地	i道、北		都	計外
b	- 3 2 0 7 0 9 3						建付地	(			南東6m市 中間画地	i道		都	計外
	- 4								,						
С	2 0 7 0 9 3						更地	(	)	形	南6m市道 二方路	i、北6m		都	計外
d	2070						建付地	(	)	ほぼ整形	南6m市道 、北6m 三方路	ī、西6m		都	計外
	- 6 2 0 7 0						更地			ほぼ台	南東6m市	i诸		都	<u></u> 計外
е	93							(	)	形	中間画地	1			
NO	⑩取引価格	格 円/m³)	⑪事情補 正	⑫時点修ī	E 33建作	      補正	  独標準化  補正	(15推定	を できます とうだい とうだい とうだい とうだい とうしょう とうしょう とうしょう とうしょう とうしょう とうしょう とうしょう とうしょう しょう かいしょう はいしょう かいしょう はいしょう はいしょう かいしょう かいしょう しゅうしょう しゅうしょう はいしょう はいしょう はいしょう はいしょう はいしょう はいしょう はいまい しゅうしょう しゅうしょう はいしょう はいしょう はいしょう はいしょう しゅうしょう しゅうしゃ しゃ  し 16地域要 因の比較	14	:標準価 ヨ <b>/</b> ㎡)	i ⑱個別的 比較	要因の	⑨査定価格 (円/㎡)	
а	16, 4	) 57	100 [ 100 ]	[ 100 100	10		100	] 16	, 294	[ 80. 0	] 20	, 368	街路 交通・	0.0	20, 800
b	16, 5	19	100 [ 100 ]	[ 100 100	10		100 80. 0	20	, 649	[ 100 [ 97. 0	] 21	, 288	接近環境	0.0	21, 700
С	23, 5	) 95	100 [ 100 ]	[ 100 100			100 105. 1	] 22	, 450	100 [ 102. 7	] 21	, 860	画地	+2.0	22, 300
d	19, 6	) 95	100 [ 100 ]	[ 100 100			100	] 18	, 563	100 [ 91. 1	] 20	, 377	その他	0.0	20, 800
е	18, 1		100 [ 100 ]	[ 100 100	] [ 10		100	] 18	, 137	[ 87. 1	] 20	, 823	102		21, 200
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内	訳					工地域要認	因の比較の	の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接		·		0.0	街路	0.0			<u>-</u>	環境 −20.0
b	正常	0.00 <b>%</b> /月	画地 街路	+1. 0	行政 交通·接	0. 近 0.	i i	の他 境	0.0	行政 街路	0.0	その <sup>6</sup> 交通	也 0. ·接近 -1.	0 0 <b>E</b>	環境 −2.0
		0.00	画地	-20.0	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			境 	0.0	街路	0.0		·接近 -4.	<u>-</u>	<b>環境</b> +7.0
		0.00	画地	+5. 1	行政	0.	- 1	の他	0.0	行政	0.0	その		0	
d	正常	%/月 0.00	街路 画地	0. 0 +6. 1	交通·接  行政	近 0. 0.		境 の他	0.0	街路  行政	0.0	交通 その	·接近 -2.  他 0.	0 <b>£</b>	<b>景境</b> −7.0
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接		i i	境 	0.0	街路	0.0	交通		:	環境 −12.0
	1 Mr. Pare 15-27	0.00	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	そのイ		0	
<b>.</b> + ⊦	レ淮価牧油 5	マの田山									٢	と 淮 価	权 .	21 5	വെ 🖽 🗸 ജീ

**才比準価格決定の理由** [比準価格: 21,500 円/㎡]

(2)	積算価格算定内語	沢														
(2)	-1 ■ 原価法が	適用	できない場合	さその理由	由	既成住宅	三地であり	、再詞	調達原価	i 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	が可能	な場合の	価格		-							-
<b>1</b>	造成事例番号						②所在及	び地社	番							
3₹	素地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	の補修正征 ト (円/)		⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化補 正	浦 ⑨時点修	Æ Û		:事費の :後の価格 (円/㎡)
		[	100	[ 	]							[ 100	] [	_]		
<b>①</b> 作	寸帯費用 (円/㎡)	12	》標準化補 正	③時点化	 修正		費用の補値 動価格 (円/			:価格	化率で除 ・ 円/㎡)	⑩地域要因 の比較	因 ①個別的 因の比	]要 :較	8再調達	原価 (円/㎡)
		[	100	[	]		(1.4)	1117	(		%)	[ 100	[ 100	_]		
19寮	熟成度修正		]	] /100	)				②積算	価格			円/㎡			
内語	 訳															
素地	事情の 月率 内容 変動率	<u>z</u>	造 標準化神成	補正				)	月率 変動率	付帯費用	標準化補耳	E				月率 変動率
	%/	月	事費						%/月	角						%/月
地址	域要因の比較		街路		交	·通·接近			環境			行政		そ(	の他	
_																
	) 収益価格算定内															
(3)	)-1 収益還元法	(直接		又は収益	1								○ · · · = ####			
直	①総収益		②総費用		3純4		新	建物に 純収益			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	引修正 上	(7)遠:	元利回り
直接法	(	円)		(円)	<b></b>	(F	円)		(円	1)		(円)		(円)	<u> </u>	(r-g)
													(	)	(	- )
	⑧収益価格					円	(			F	円/m²)					
	⑨収益価格が記 できなかった 合その理由															
_	収益還元法が適 できない場合その 理由	用 の	戸建住宅地	!域であり	、共同	司住宅等の	の需要がほ	まとん	ど無く、	賃貸	ř市場が形5	成されてい	ないため。			
	以下、収益還			計は、宅	地一	4 (3)	) -2^	-								
	開発法による価格				, .											
(4)	-1 開発法の適用 	<u> </u>	」する	■ L	ない	開発法	を適用する	1							ı	
14	収入の現価の総和		②支出の理			③投下資	【本収益率	4販	売単価(			可能床面積			⑦延床	
	(F	円)		(	(円)		(%)		(円.	∕ m³)	)	(m³)	(円	<b>l∕m</b> ()		(m <sup>*</sup> )
8月	開発法による価格	í				円	(					9∕m³)				

### 別記様式第6

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

米子(県) — 12 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名											
		米子(県)		<b>-</b> 12	鳥」	取県	鳥	取分和	斗会	氏	;名											印
鑑足	定評価	額					10,	100, 0	000 F	1	m³当†	こりの	の価格	<u> </u>						43,	500	円/m²
1	基本	的事項																				
(1)	価格田	— <u>———</u> 寺点		令和 2年	7月 ]	L E	(4) 鑑定	三評価	B		令和	1 2年	三 7月	15日	(6) 路		分和 2年			35		円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	周査日		令和 2年	6月 8	3日	(5) 価格	の種類	類		正常価	格			線価		線価又は 倍率種別					倍
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											旧十生刀	ני				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1)	①所	在及び地番5 住居表示」	並びに	米子市米				昏2							②地 (㎡		2:	33	9	法令	上の規	見制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周道 状況	<u>辺</u> の土 <sup>‡</sup>	也の利	l用の	⑥接面	直道路(	 の状:		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施記 )状況	ひとの	(2		1 住居	
		1:2	住宅 LS2				アパ <sup>-</sup> る利便f 地域			南東6	m市道			水道 下水	後藤 250m					( ۷۷	E)	
(2)	①範	囲	東 1	.00 m、2	<b>5</b> :	50 m,	南	50 m	1、北		50 <b>m</b>	24	票準的	使用	低層自	E宅:	地		-			
近瓞	3標	準的画地の肝	形状等	間口 ;	約	12.0	m,	奥行	約	20.	. 0 m		規模		24	0 r	nfl程度、	形状	ほぼ	ぼ長力	形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	多く見	られる	か共同 区画整	住宅も  理され	往		準方位 m市道			交通	後藤 北 2	駅 50m			法令	1	L住居	号(60,	200)
			事項	た住宅	地域			路	<b>š</b>				施設	1	OOM			規制				
		!域要因の !来予測	J R駅 染拡大	や都心と に伴う経	の接近 済活動	性に富の停滞	む区画に加え	整理》	斉の住 人消費	宅地域 も停滞	であり	)、 <sup>丸</sup> いるた	也価水	、準は強、地価	含みに  水準は	ニ展 は横	開してい 這いに転	たが、 じた。	新型:	<u> п</u>	ナウイ	ルス感
(3) <del>l</del>	最有効使用の判定標準的使用			使用と同	じ低層	住宅地								対象基	. –	)	方位					+2.0
(5)	艦定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				43, 50	00 円	∕ mੈ	1	個別的	要因							
(	の適用	l	収益還	元法	収	益価格				8, 36	50 円	∕mื	1									
			原価法		積	算価格				/	円	∕m³	1									
			開発法			発法に				/		∕m <sup>*</sup>										
(6) ī	市場の	特性	同一需 殆どで で る で こ で こ	給圏は、 あるが、 ため、需 8 5 0 万	米子市 圏外か 要は 里程度	北部の	市街地見る。 るられる	に近接 受けら 引の中 。	妾した られる。 中心と	市街化 。駅、 なる価	区域内 市内中 格帯に	可の− □心部 は、∃	-般住 『及び 上地は	宅地域 ベスーパ で 2 4 0	が存す ーマー ㎡程度	「る  -ケ ぎで	圏域。需 ット等に 1,05	要者の 近接し 0万円	中心( 、生活 程度、	は同じ 舌の 新	圏域居 利便性 築の戸	住者が が良好 建住宅
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が重視	される住	宅地域	にあっ	ては、	取引促		水準を	指標に	_価格	各決定	ごされる	のがー	一般的	引が支配 的と認め 定評価額	られる	ため、	、上記	记目的	の取引
(8) 公示価5	規準とした	① 【【代表標標準地番号	準地	標準± _	也 ②	時 点修 正	U	準化		地域要 因の比 校	⑤個別 要团 比輔	因の	⑥求 <i>σ</i>	対象基準 D規準値 (円/r	格	7) 内訳	標準化標準	通 境	; ; ;	地域要因	街路 交通 環境	
恰を 7	し た	公示価格		円/mi	i [	100	] 1	100		100	[]	]					正 画 行 その	政		٤	行政 その他	
9)指定基準地	からの	·	指定基準地番号    ②時		時 点修 正	_	 関準化 計正	_	域要 lの比	⑤個兒 要因 比輔	因の		対象基準 )比準値 (円/r	格	7) 方	標準作業の環境	路 通	0.0	地域要因	街路 交通 環境	+2.0	
準地	検 討	前年指定基	49, 000	円/m	Î .	100		100		100 15. 1	[ 102			43,	400		行	政	0. 0 0. 0 0. 0	ز	行政その他	
(10) 対象基準地の前	年標準価格等からの検討	一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 基地	引 43, ! e点(代表		也等と同 - 円/m		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	(要因] (要因]	幅 - り 3] 個	高に思 一般的	悪化し 対要因 見られ	、厳し  を受け  る。	い状態 て、不				ている。 要も陰			

		VE 1.10V										//\	1 (517)	12		2 تاء
(1) £	<b>上準価格算</b>	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番虻	せびに「住	居表示」	③取引時 点	4 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面i の状況	道路 兄	⑧主要交通 設の状況	施 9	法令上の 等	規制
а	2 0 7 0 7 1						建付地	(	)	長方形)	北東6mī 中間画5	市道 地			主居 ), 200)	
	- 86						7+1/1			) = ) = F	U. <del></del>	1.226		1.	注居	
b	2070						建付地	(	)	おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり おおり	北東6mī 中間画 <sup>は</sup>	地			), 200)	
	- 11						## lub			E + TV	- م <del>د</del> اد	+-> <del>/-</del>		1.4	主居	
С	2 0 7 0 7 1						更地	(	)	長方形)	北東3mī 中間画 <sup>は</sup>	地		(60	), 160)	
d	- 66 2 0 7 0 2 1						底地			ほぼ長方形	南西7mī 西4m	市道、北		11	主居 ), 200)	
	- 15							(	,	)   27/12	角地					
е	2070						更地	(	;	ほぼ長 方形	西4.5mī 3m 角地	市道、南			主居 ), 180)	
	- 10	15	O+1+14	O-1 - 1-	_	1 - 15	) I== 1#- #	@ I# =			0.111	- 1 14- 1			0++	- I- I-
NO	⑩取引価(	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修:	正 13建作	寸減 ( 甫正	④標準化 補正		E価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較	14	定標準価 円/㎡)	®個別的 比較	要因の	⑩査定 (円 <i>/</i>	で で で で で で で で で で で で で で り で り で り
а	( 38, 0	)	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100		0 [	100 100	] 42,	, 206	[ 100 [ 100	] 4	2, 206	街路	0.0	43, 1	.00
b	( 39, 6	)	100 [ 100 ]	[ 100 100	] 10	0 [ 0 ]	100 97. 0	] 43,	, 058	[ 100 [ 100	<u> </u>	3, 058	<ul><li>─ 交通・ 接近</li><li>環境</li></ul>	0.0	43, 9	000
С	( 37, 2	)	100 [ 100 ]	[ 99. 9 100	] 10	0 [	100 95. 0	] 39,	, 182	100	<u> </u>	3, 439	画地	+2.0	44, 3	300
d	( 19, 6 32, 6		100 [ 100 ]	[ 100 100	] 10	0 [	100 80. 0	] 40,	, 850	100 [ 95. 9	<u> </u>	2, 596	一行政	0.0	43, 4	.00
е	( 30, 8	)	100 [ 100 ]	[ 99. 7 100	] 10		97. 9	] 31,	, 373	100 [ 76. 3	<u> </u>	1, 118	[ 10:	2. 0 ] 00	41, 9	000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	比補正の内	訳					工地域要[	因の比較	の内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	丘 0.	0 環:	 境	0.0	街路	0.0	交通·	接近(	). 0 <b>F</b>	 環境	0.0
u		-0.02	画地	0.0	行政	0.	0 そ	 の他	0.0	行政	0.0	そのfl	也 (	). 0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	丘 0.	0 環:	境 	-3. 0	街路	0.0	交通·	接近(	). 0 <b>F</b>	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	そのfl	也 (	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	<u>丘</u> 0.			0.0	街路	-4.0	交通·		). 0 <b>E</b>	環境 	-6.0
		-0. 02	П-0	-5.0	行政	0.	i	の他	0.0	行政	0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接				0.0	街路	+2.0	交通・			環境 	-6.0
	ALE	0.00	E176	-20.0	行政	0.	1	の他 	0.0	行政	0.0	その作		0.0	<b>≖1</b> ₩	10 :
е	正常	<b>%</b> ∕月 -0.02	街路 	0.0	交通·接注				0.0	街路 	-7.0	交通・			環境 -	-18. 0
	:# IT 15 14 14 1	定の理由	E/0	-2. 1	行政	0.	υ <b>τ</b> ί	の他	0.0	行政	0.0	その代		0.0	500 円/	<sup>2</sup> ไ

才比準価格決定の理由 [比準価格: 43,500 円/㎡]

		きない場合		既成宅地地域 とな場合の価格	につき再	調達原価	1の把	握が困難で	じあるため。				
	7571410	<b>一子 C / /   山 / 2</b>	— —		在及び地	番							
③素地の取得価格 (円/m		100	⑤時点修正	⑥素地の補 価格	修正後の	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化补 正 	[	]	補修工	Ľ事費の E後の価材 (円/㎡)
①付帯費用	L ⑫標 TF	[準化補	100 ③ ③ 日本 ③ 日本 ③ 日本 多年 100 ④ 日本 多年 100 ⑥ 日本 第10 ⑥ 日本 多年 100 ⑥ 日本 第10 ⑥ 日本 100	(単付帯費用 後の価格	の補修正		」 完地 : 価格	化率で除	[ 16地域要ほ の比較	因 ①個別	İ	18再調達	を原価 おおおお かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか
(円/m	–		 	後の価値	(円/㎡)	U		円/㎡)	071L#X	<u>N</u> 07	LL#X		(円/m³)
	[ -	100	[]			(		%)	[	] [	00		
9熟成度修正		[	] /100	'		20積第	価格		1	円/	m <sup>‡</sup>		
内訳 素 事情の 月率 也 内容 変動	≚ 边率 造成	標準化神	浦正			月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ				月率変動率
	アナー 成工 アナー 事費					%/月	費用						%/)
地域要因の比較		街路	3	を通・接近		環境			行政	<u> </u>	7	の他	
直 接 法 2. 54	(円) 6,678	4.	(円) 46, 951	(円)	純収益	(円 1, 999, 2		純収益	(円) 100, 467	⑥未収入期 後の純収 ( 0.9	(円) (689 ) 97, 342	( 5.	(r-
2, 54 <b>⑧収益価格</b>	6, 678	4	1, 946, 84		(	1, 999, 2 8, 36		<b>⊣</b> ∕m³)	100, 467		97, 342		5.0 <b>%</b>
②収益価格ができるい場合・理由	った場 日 適用		2, 220, 0		,		- '						
以下、収益:	還元法適	適用の場合	は、宅地ー	4 (3) -	2^								
(4) 開発法による( (4) −1 開発法の適		内訳 ] 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	<b>公和</b> (		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
				1									
	(円)		(円)		(%)	(円	∕ m²)	)	(m²)	(	[円/m <sup>2</sup> )		(m²)

(2) 積算価格算定内訳

										米子(県)	- 12 宅	地-4
(3)-2想定	建物の状況	7										
	①用途		②建築面積	Ę	(m²)	3	構造 ·	·階層		④延床面積		(m³)
共同住	:宅			93. 20			W	7 2			186. 40	
⑤公法上の	)規制等				1							-
用途地域等	F	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積	率等 地種	責		間口·奥行		前面道路、帕	<b>畐員等</b>	
1 住	:居						2			前面道路:	市道	6. 0 n
		60 <b>%</b>	200	<b>%</b> 20	00 %	233 <b>r</b>	m	11.0 m ×	21.0 r	n 特定道路まで	での距離:	r
⑥想定建物	の概要	平均専有面積約	  4 5 ㎡のフ	 ァミリータイ	プを想定	⑦有効	]率	100. 0 <b>%</b>	外階段の	ため		
						の理						
(3)-3総収	益算出内記	Я										
	①用途	②床面積	③有:	効率 ④有効	面積 ⑤	1 ㎡当た 月額支払 料	⑥月	額支払賃料	⑦a保証	正金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階 層			m²) (9	۷)	(m <sup>2</sup> )	料(円)		(円)	 (7)b権和	引金等(月数)	8b権利金等	(円
	住宅	(1	(7	0)	(111)	(П)		(17)	, , , , , ,			20, 69
1 ~ 2	шт		93. 20	00.0	93. 20	1, 184		110, 3	349	2. 0		20, 69
~											-	
~												
~												
											-	
~												44.00
		1	86. 40	.00.0	186. 40			220, 6	598		44	41, 39
計 9年額支払	<b>賃</b> 料				220	, 698 円	×	12ヶ月		=	2, 648, 3	76 <b>F</b>
⑩a共益費						<u>/                                    </u>	×		. 40 <b>m</b> × 12	!ヶ月 =	2, 010, 0	0 F
⑩b共益費	(管理費)	の算出根拠										
_ · ·		場使用料等)			円/台	×	É	☆×12ヶ月+	-	=		0円
②貸倒れ損				保証金等			るたる	め計上しない				0 F
③空室等に (9+⑩a) ×		付当額 5)+(⑪×空室率B	3 (%))	+	2, 64	8,376 円× 円×		4. 0	% % =	:	105, 9	35 <b>円</b>
<b>④以上計</b>	9+10a+11	)-(12)-(13)									2, 542, 4	41 F.
⑤保証金等	の運用益	(空室損失考慮征	<b>发</b> )		441	,396 円×		96.0 <b>%</b> ×	1.0	0% =	4, 2	237 円
⑥権利金等	の運用益	及び償却額(空3	室損失考慮後	2)		償却年数(	(		運用利回り		)	
かその他の期	又入に係る信	R証金等の運用益(	空室損失考慮	後)		円× 円×	1	96. 0 <b>%</b> ×		3400 = % =		0 円 0 円
18総収益		)+(15)+(16)+(17)			2, 546	5,678 円		(			10,930 円/	
(3) –4 1 m <sup>2</sup>	当たりの	 月額支払賃料の第	算出根拠	( )内は	 支払賃料							
NO ①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準( 補正	上 ⑥建物检	格正	⑦地域要 因の比較	8 基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	 階の
a l	02 (収 <del>-</del> 10	1, 219 ( 1, 216)	100	[ 97.0 ] 100	100	100		100 [ 101. 0 ]	100 [ 100	1, 171	対象基準階の 月額実質賃	料
D /	02 (収 <del>-</del> 11	1, 272 ( 1, 245)	100	[ 97.2 ] 100	l <u>-</u>	100 ] [ 100		100 [ 103. 0 ]	100 [ 100	1, 200	1,186 F 月額支払賃	
С	_	( )	100	[ 100	100	100		100	100	j	( 1,184 F 基準階 1 F	

104,400 円 26,100,000 × 0.4 96     2種持管理費 79,451 円 2,648,376 × 3.0 96	
104,400 円 26,100,000 × 0.4 % 96     2 機持管理費	
19   19   19   19   19   19   19   19	
土地 15,200 円 査定額   接物 195,700 円 26,100,000 × 50.0% × 15.00 / 16	
建物 195,700 円 26,100,000 × 50.0% × 15.00 / 10  ①損害保険料 26,100 円 26,100,000 × 0.10 %  ⑤をの他費用 0 円  ⑦総費用 ①~⑥ 446,951 円 ( 1,918円/㎡) (経費率 17.6 %)  ③3-6基本利率等  ① r:基本利率 5.0 % ⑤g:賃料の変動率 0.0  ② a:躯体割合(躯体価格÷建物等価格) 45 % ⑦na:躯体の経済的耐用年数 30  ③ b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格) 35 % ⑧nb:仕上の経済的耐用年数 20  ④ c:設備割合(設備価格÷建物等価格) 20 % ⑨nc:設備の経済的耐用年数 15  ⑤m:未収入期間 0.5 年 ⑩α:未収入期間を考慮した修正率 0.968  ③ 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 26,100,000 円 140,000円/㎡× 186.40 ㎡×(100%+ 200%) 25  ⑥ 2元利逓増償還率 0.0766	
④損害保険料       26,100 円       26,100,000 × 0.10 %         ⑤建物等の取壊費用の積立金       26,100 円       26,100,000 × 0.10 %         ⑥その他費用       0 円         ⑦を費用       446,951 円       1,918円/m) (経費率 17.6 %)         ③ 7-6基本利率等       5.0 % ⑥g:賃料の変動率       0.0         ②a:躯体割合(躯体価格÷建物等価格)       45 % ⑦na:躯体の経済的耐用年数       30         ③b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)       35 % ⑧nb:仕上の経済的耐用年数       20         ④c:設備割合(設備価格÷建物等価格)       20 % ⑨nc:設備の経済的耐用年数       15         ⑤m:未収入期間       0.5 年 ⑩α:未収入期間を考慮した修正率       0.968         ③ 7建物等に帰属する純収益       第 出 根 拠         ①連物等の初期投資額       26,100,000 円       140,000円/m²× 186.40 m²×(100%+         ②元利逓増償還率       0.0766       躯体部分 仕上部分 設備部分 (九上部分 設備部分 (九上部分 ) 20       設備部分 (九上部分 ) 20	1000
⑤建物等の取壊費用の積立金     26,100 円     26,100,000 × 0.10 %       ⑥その他費用     0 円       ⑦総費用 ①~⑥     446,951 円 ( 1,918円/㎡) (経費率 17.6 %)       ③ -6基本利率等     5.0 % ⑥g:賃料の変動率 0.0       ② a: 躯体割合( 躯体価格・建物等価格) 45 % ⑦ na: 躯体の経済的耐用年数 30 息 : 仕上割合( 仕上価格・建物等価格) 35 % ⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数 20 金 c : 設備割合( 設備価格・建物等価格) 20 % ⑨ nc : 設備の経済的耐用年数 15 ⑨ m : 未収入期間 0.5 年 ⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率 0.968 (3)-7建物等に帰属する純収益 項 目 査 定 額 第 出 根 拠       ① 連物等の初期投資額 26,100,000 円 140,000 円/㎡ × 186.40 ㎡ × (100% + 2元利逓増償還率 0.0766 躯体部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20	
⑥その他費用       0 円         ⑦総費用       10~⑥       446,951 円       1,918円/㎡) (経費率 17.6 %)         (3)-6基本利率等       5.0 %       ⑥g: 賃料の変動率       0.0         ② a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)       45 %       ⑦ na: 躯体の経済的耐用年数       30         ③ b: 仕上割合(仕上価格÷建物等価格)       35 %       ⑧ nb: 仕上の経済的耐用年数       20         ④ c: 設備割合(設備価格÷建物等価格)       20 %       ⑨ nc: 設備の経済的耐用年数       15         ⑤m: 未収入期間       0.5 年       ⑩ α: 未収入期間を考慮した修正率       0.968         (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       26,100,000円       140,000円/㎡×       186.40㎡×(100%+         ②元利逓増償還率       26,100,000円       収体部分       仕上部分       設備部分 0.0651×       45 %+       0.0802×       35 %+       0.0963×       20	
① (3) -6基本利率等 ① (3) -6基本利率	
(3) -6基本利率等     5.0 % ⑤g:質料の変動率     0.0       ②a:躯体割合(躯体価格÷建物等価格)     45 % ⑦na:躯体の経済的耐用年数     30       ③b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)     35 % ⑧nb:仕上の経済的耐用年数     20       ④c:設備割合(設備価格÷建物等価格)     20 % ⑨nc:設備の経済的耐用年数     15       ⑤m:未収入期間     0.5 年 ⑩α:未収入期間を考慮した修正率     0.968       (3)-7建物等に帰属する純収益     算 出 根 拠       ①建物等の初期投資額     26,100,000 円     140,000 円/㎡×     186.40 ㎡×(100%+       ②元利逓増償還率     躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20	
① r:基本利率       5.0 %       ⑥ g:賃料の変動率       0.0         ② a:躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)       45 %       ⑦ na:躯体の経済的耐用年数       30         ③ b:仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)       35 %       ⑧ nb:仕上の経済的耐用年数       20         ④ c:設備割合 (設備価格÷建物等価格)       20 %       ⑨ nc:設備の経済的耐用年数       15         ⑤m:未収入期間       0.5 年       ⑩ α:未収入期間を考慮した修正率       0.968         ③ -7建物等に帰属する純収益       算 出 根 拠         ①建物等の初期投資額       26,100,000 円       140,000 円/㎡×       186.40 ㎡×(100%+         ②元利逓増償還率       躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20	
② a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)       45 %       ⑦ na: 躯体の経済的耐用年数       30         ③ b: 仕上割合(仕上価格÷建物等価格)       35 %       ⑧ nb: 仕上の経済的耐用年数       20         ④ c: 設備割合(設備価格÷建物等価格)       20 %       ⑨ nc: 設備の経済的耐用年数       15         ⑤m: 未収入期間       0.5 年       ⑩ α: 未収入期間を考慮した修正率       0.968         (3)-7建物等に帰属する純収益       算 出 根 拠         項目       査 定 額       算 出 根 拠         ①建物等の初期投資額       設計監理料率         2元利逓増償還率       躯体部分       仕上部分       設備部分         0.0766       躯体部分       仕上部分       設備部分         0.0651 × 45 %+       0.0802 × 35 %+       0.0963 × 20	
③ b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)       35 %       ⑧ nb:仕上の経済的耐用年数       20         ④ c:設備割合(設備価格÷建物等価格)       20 %       ⑨ nc:設備の経済的耐用年数       15         ⑤ m:未収入期間       0.5 年       ⑩ α:未収入期間を考慮した修正率       0.968         (3)-7建物等に帰属する純収益       算 出 根 拠         ①建物等の初期投資額       26,100,000 円       140,000 円/㎡×       186.40 ㎡×(100%+         ②元利逓増償還率       躯体部分       仕上部分       設備部分 0.0651 × 45 %+       0.0802 × 35 %+       0.0963 × 20	%
④ c:設備割合(設備価格・建物等価格)       20 %       ⑨ nc:設備の経済的耐用年数       15         ⑤ m:未収入期間       0.5 年       ⑩ α:未収入期間を考慮した修正率       0.968         (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       設計監理料率         ②元利逓増償還率       躯体部分       仕上部分       設備部分         0.0766       躯体部分       仕上部分       設備部分         0.0651 × 45 %+       0.0802 × 35 %+       0.0963 × 20	年
3m:未収入期間 0.5 年 ⑩ α:未収入期間を考慮した修正率 0.968 (3)-7建物等に帰属する純収益 項 目 査 定 額 算 出 根 拠 設計監理料率 26,100,000 円 140,000 円/㎡× 186.40 ㎡×(100%+ 2元利逓増償還率 0.0766 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651× 45 %+ 0.0802× 35 %+ 0.0963× 20	年
(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 26,100,000円 140,000円/㎡× 186.40㎡×(100%+ 2元利逓増償還率 0.0766 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651× 45%+ 0.0802× 35%+ 0.0963× 20	年
項目 査定額 算出根拠 ①建物等の初期投資額 26,100,000円 140,000円/㎡× 186.40㎡×(100%+ ②元利逓増償還率 0.0766 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651× 45%+ 0.0802× 35%+ 0.0963× 20	389
①建物等の初期投資額 26,100,000 円 140,000 円/㎡ × 186.40 ㎡×(100%+  ②元利逓増償還率 0.0766  「躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20	
26,100,000 円     140,000 円/㎡ ×     186.40 ㎡×(100%+       ②元利逓増償還率     躯体部分     仕上部分     設備部分       0.0766     0.0651 × 45 %+     0.0802 × 35 %+     0.0963 × 20	
②元利逓増償還率       躯体部分       仕上部分       設備部分         0.0766       0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20	· %)
0.0766 0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20	
	分 20 <b>%</b>
③建物等に帰属する純収益     1,999,260 円       ①×②     ( 8,581 円/㎡)	
(3)-8土地に帰属する純収益	
①総収益 2,546,678 F	円
②総費用 446,951 p	円
③純収益 ①-② 2,099,727 F	円
④建物等に帰属する純収益   1,999,260	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④ 100,467 F	円
⑥主帅 7 期間太老虔」 ナー地に帰屋する姉姉大	
(S) x or	Н
(3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.0%	円 円/㎡)
1,946,840円 (8,360 円)	円/㎡)

### 鑑定評価書(令和2年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

別記様式第6 米子(県) - 13 宅地-1 基進地番号 所属分科会名 業者名 提出先 -13米子 (県) 印 鳥取県 鳥取県鳥取 氏名 鑑定評価額 4,580,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,000 円/m³ 1 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 9日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 18日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 米子市淀江町西原字浜東333番3 ②地積 305 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等  $(\mathbf{m}^{1})$ ⑤周辺の土地の利用の 状況 (都) ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 (70, 400)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 土砂災害警戒区域 北西6.5m市道 中規模一般住宅等が 建ち並ぶ既成住宅地 域 住宅 W2 水道 淀江 (70.390)1:1 下水 1km 戸建住宅地 1)範囲 東 150 m、西 100 m、南 50 m、北  $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 ③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 300 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 中規模一般住宅を中心とし (都) (70, 390) 土砂災害警戒区域 地 基準方位北 淀江駅 南西 1km 街 法令 4)地域的特性 特記 交通 た既成住宅地域 6. 5 m市道 規制 事項 路 施設

	⑤地域要因の 将来予測	既存の住宅地域であ	り、変動要因も見受けられ	ないこと	から、現	況のまま推移してレ	いくものと予測される。	5
(3) 量	最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の	方位	0. (
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	15, 000	円/m <sup>²</sup>	個別的要因		
Ü	)適用	収益還元法	収益価格	/	円/m <sup>°</sup>			
		原価法	積算価格	/	円/mឺ			
		開発法	開発法による価格	/	円/mឺ			
(6) 市	万場の特性	同一需給圏は、旧流域であるため、需給	三江町の既成住宅地域が存す は比較的安定しているもの	「る圏域。 の、人口	需要者の「	中心は同圏域居住者 歯止めがかからずじ		旧来からの住宅地 引が成立するであ

ろうと想定した場合、土地は300㎡程度で450万程度、新築の戸建住宅で2,850万程度になるであろうと判断され 自用目的での取引が大半である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲にそして時系列的にも 遡って収集するように努めた。一方標準地は、旧郡部の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、比準価格を標準とし、町内における既成住宅地域の価格バランスの検討を踏まえ、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

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 ◎ 標

公示価格を 規準とした	標準地番号 -	修 正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準価格	内訳	準 交通 化 環境 正 画地	域 交通 要 環境
をた	公示価格 円/㎡	[]	[ 100	[ 100 ]	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化 環境 環地	地域要 交通 環境
华 快	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[ 100	[ 100 ]	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他
	①-1対象基準地の検討		]	一般的要因	]] 人気の	有る住宅地と無	い住	E宅地との二極分化が	ぶはっきり見え始め

		-
(10)	①-1対象基準地の検討 ■継続 新規	3
対年ら	前年標準価格 15,400 円/m <sup>2</sup>	価 変
対象基準 年標準価 がの検討	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	格動形状
地 格	──代表標準地 ──標準地	成 況要因
の 等 前 か	標準地番号 -	因
יט נים.	公示価格 円/㎡	Ø

%

-2.6% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

(8)

人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。

街路

抽

待路

[地域要因] 既存住宅地域にあり、分譲住宅地に需要がシフトしているため、 衰退気味である。

[個別的要因] 特になし。

(1) F	北準価格算	完 内 訳													
(1)1			- T - N I T M	L-31- FD-			(C) NT	@ u. ++		@ <b>T</b> .u	@1+ <b>-</b>		@ <b>&gt;</b>	- 0	+ ^   ~ + 12 4 1
NO	①取引事 例番号	②所在 等	[及び地番並	がに「住居	表示」(	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	[路 	⑧主要交通 設の状況	色 (9)	法令上の規制 等
а	2 0 7 0 5 1						建付地	(	)	方形	北西6.5m 中間画地			(都 (70	() (), 390)
	- 55														
b	2 0 7 0 5 1						更地	(	)	形	東12m県i 中間画地			(都	(i) (i), 400)
	- 57														
С	2 0 7 0 5 3						建付地	(	)	方形	北東4.5n 北西4.5n 角地			(都	() (), 270)
	- 19													(100	
d	2070						建付地	(	)	ほぼ長 方形	北東4m市 中間画地	i道 !		(都 (70	i) , 240)
	- 20													/ [40	
е	2 0 7 0 5 3						建付地	(	)	方形	南東3.5m 中間画地	市道		(都 (70	), 240)
	- 21	+47	卯声桂牡	1014 <b>+ 16</b> T	197 <del>4</del> /-	Liet a	か無洗り	₩#=	/ <del>**</del> +⁄z	16地域要	⊕##	#無 # /エ	10/EI III 64-7	<b>.</b> ΕΠ.	⑩木中压物
NO	⑩取引価	tte 円╱m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	13建作	「減 ( 計正	④標準化 補正	⑤推定	価格 円/㎡)	じ地域要因の比較	+4-	標準価 引/㎡)	®個別的 比較	を囚の	<ul><li>⑨査定価格</li><li>(円/㎡)</li></ul>
а	10, 8	)	100 [ 100 ]	[ 99.5 ] 100	100		100 87. 4	] 15,	484	[ 100 ]	] 15	, 484	街路	0.0	15, 500
b	( 18, 1	.77	100 [ 100 ]	[ 99.1 ]	] [ 100		100 101. 0	] 17,	835	100 [ 121.9	14	, 631	─ 交通・ 接近 環境	0.0	14, 600
С	( 12, 1	)	100 [ 100 ]	[ 97.8 ] 100	100		100 98. 8	] 15,	049	100 [ 98.0	] 15	, 356	画地	0.0	15, 400
d	( 16, 4	)	100 [ 100 ]	[ 98.7 ] 100	100		100	] 16,	191	100 [ 102.9]	] 15	, 735	一行政	0.0	15, 700
е	( 16, 1	.53	100 [ 100 ]	[ 98.3 ] 100	100		100	] 15,	721	100 [ 104.8]	15	, 001	[ 100	-	15, 000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上 化補正の内記	R					工地域要因	因の比較の	の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	<b>î</b> 0.	0 環:	 竞	0. 0	街路	0.0	交通·	接近 0.	0 <b></b>	環境 0.0
а		-0. 08		<u>-</u>	 行政	0.			0. 0	行政	0. 0	その作		<u>-</u> L	
b	正常	%/月	街路		交通·接边	Î 0.	- 1 _		0.0	街路	+6.0	交通·		0 時	<b>環境</b> +15.0
		-0. 08	画地		 行政	0.	0 そ	 の他	0.0	行政	0.0	その作		0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	<b>î</b> 0.	0 環:	 滰	0.0	街路	-2.0	交通·	接近 0.	0 時	環境 0.0
		-0.08	画地	-1.2	 行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	そのfl	也 0.	0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Î 0.	0 環:	 竞	0.0	街路	-3.0	交通·	接近 +1.	0	環境 +5.0
		-0.08	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 0.	0	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.	0 環:	· 竞	0.0	街路	-3.0	交通·	接近 0.	0 時	環境 +8.0
		-0. 08	画地	+1.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 0.	0	
<del>+</del> ⊦	レ淮価牧油'	中の理由	·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·							r	い淮価が		15.0	00 <b>四 /㎡</b> ]

才比準価格決定の理由 [比準価格: 15,000 円/㎡]

(2) 7	積算価格	算定内訳															
(2)-	-1 📕 原	 〔価法が適	用	できない場合	その理	由	既成宅:	地化して	ているた	とめ、再誌	間達原	価の把握が	困難。				
(2)-	-2 🗌 造	成宅地内	等(	こ存し原価法	この適用が	が可能	な場合の	の価格									-
①造	<b>适成事</b> 例番	番号						②所存	在及び地	也番							
3素	表地の取得 (F	导価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	.修正	⑥素均価材	地の補修 格 (P	多正後の 円/㎡)	⑦造月		費 円/㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時点修	Œ (Î		事費の 後の価格 (円/㎡)
			[	100	[	]							[ 100	[ 	]		
<b>①</b> 付	力帯費用 (F	円/m²)		標準化補 正	③時点	 修正		帯費用のの価格	D補修正 (円/㎡)	E (15)有対 しか	た価格	化率で除 ・ 円/㎡)	⑥地域要因 の比較	因 ①個別的 因の比		⑧再調達	重原価 (円/㎡)
			[	100	[	]			(1 2,,	(	•	%)	[	100	_]		
19款	, 成度修』	E	1	[	] /100	0				20積9	草価格	' i		円/㎡			
内記																	
素地	事情の 内容	月率 変動率	J.	造 標準化 成 工	<b>浦正</b>					月率 変動率	付帯費	標準化補耳	E				月率 変動率
	%/月			事	_					%/月	- 費 - 用						%/月
地址	或要因の比較 街路					交	₹通·接近	í 		環境			行政		そ	の他	
(3)	収益価格	8算定内部	5														
(3)	I		直接	接法)の適用	又は収益	1											
$ \Box $	①総収益	益		②総費用		3純4	収益		④建物 純収:	に帰属す 益	る	⑤土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期間 後の純収益	修正	⑦還	元利回り
直接法		(円	])	L	(円)		(	(円)		(1	円)		(円)		(円)		(r-g)
14				l										(	)	(	- )
	⑧収益値	 無故							(			円/m³)					70
	9収益fr できた	画格が試算なかった均 の理由					1	1				7/ 111/					
	収益還元 できない 理由	法が適用い場合その		旧郡部の住	 :宅地域で	 ごあり、	 、共同住	 E宅に対	する需	要も殆ど	なく負	賃貸市場がき	未成熟であ	る。			
	以下、「	<u></u> 収益還元	法	適用の場合	 }は、宅	 }地-	4 (3	3) -2	2 ^								
(4)	開発法に	よる価格	算定	 E内訳													
(4) -	-1 開発法	まの適用		する	■ L	ない	開発法	 よを適用	 ]する場	合の理由				1			
1141	又入の現信			②支出の現			③投下	資本収益		販売単価			可能床面積	⑥建築工事費		⑦延床	
		(円)	)		(	(円)		((	%)	(P	∄∕m <sup>*</sup>	)	(m <sup>t</sup> )	(円)	∕ m <sup>t</sup> )		(m²)
(A)	開発法によ						円										

### 別記様式第6

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 米子(県) **-** 14 **宅地-1** 

					木丁(県)	<b>-</b> 14	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
米子(県)	-14	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名			印

鑑定評価額 4,920,000 円 1㎡当たりの価格 24,500 円/㎡

(2) 鉄宁証価の冬件	再地トレアの鑑定証価					
(2)実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) chul=== t c	AT 0F 4F 40F	/E) /m-lb の1手#E		線	路線価又は倍率	1.1 倍
				路	吸给压力计分数	
(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線	[令和 2年 1月]	円/㎡
1 基本的事項						

(3)	<u> </u>	半価の条件	史地と	こしての鑑定	: 計1四										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨							-				
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		米子市淀江印	町佐陀字汐陵	余外浜 🤉	982番	F2 1				②地積 (㎡)	(	201	⑨法令上の規制等
华地	③形	状	④敷地(	の利用の現況	兄 ⑤周辺0 状況	の土地の	の利用の	⑥接面	i道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) (70, 400) (その他)
		1:1.2	住宅 W 1		一般住室 区画整线 地域	宅が建す 然とし7		北6m市	道		水道 下水	伯耆大山 3.4km	I		(70, 360)
(2)	①範	i <b></b> E	東	50 <b>m、西</b>	100 m、南	i 5	50 m、	lt 10	00 m 2	標準的	勺使用	低層住宅	地		1
近	3楞	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	13.0 m	、奥	行 約	15.	0 m,	規模	ļ	200	m <sup>²</sup> 程度、	形状	ほぼ長方形
近隣地域	<b>④</b> 地	!域的特性	特記		<b>きされた一般</b>	· 注住宅	街	基準方位 6 m市道		交通		大山駅 3.4km		法令	(都) (70, 360)
			事項				路			施設	ŧ			規制	
		!域要因の !来予測	郊外住宅	-    と地域として	ほぼ熟成し	ており	、現況	のまま推	移していく	くもの	と予測	される。		l i	
		使用の判定	低層住宅							-	対象基 個別的	. –	方位		0.0
(5)釗	監定評 の適用	価の手法		列比較法	比準価格				00 円/m						
		•	収益還力	元法 —————	収益価格			15, 00	00 円/m	_					
			原価法		積算価格				円/m	Î					
			開発法		開発法によ	る価格	i	/	円/m	Î					
(6) ਜ	市場の	特性	は高い。	子のみならず	、圏外から ナの影響に	の流入 より、	も多く 様子見	見られる の気配も	。周辺によ あり、今征	さいて 後の動	こは、現 前向が注	在も小中	規模の開	発が行る	需要者の中心は同圏 われており、開発機運 ㎡程度で500万程度、
Ē	• 検証	及び鑑定	パート等		いるが、そ	の他の	収益物	件は. 戸	建住字が軸	云勤等	の事情	により定	期借家で	賃貸され	ー般社会人向けのア れるケースが散見され 央定した。
(8) 公示価格	<ul><li>検証及び鑑定 パート</li><li>呼価額の決定の る程度</li></ul>			標準地 _	②時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 D規準値 (円/I	格内	準 化 補 環	通境	地 街路 交通 環境
	11.1	公示価格		円/mi	[]	[		100	100	]			— 🖷	i地 政 i他	行政 その他
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準 補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	6\$ 6	対象基準 の比準値 (円/r	格内	準 化 補 環	通境	地 街路 交通 環境
土地	討	前年指定基	基準地の個	価格 円╱㎡	[]	[		100	100	]				i地 政 i他	行政 その他
(10) な材料 作材等が	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 格が共通地 場合の検 地 □	24,500   点(代表標 <sup>2</sup>		一地地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の	変動(地	般的要因] 以要因]	じられ 地価の 辺には	いる。 の割妄 おいて	感から		ッドタウ	ンとし	でも様子見の気配が感でも様子見の気配が感である。
		②変動率	-	0.0% 半4		%									

	и <del>л</del> ш 10 <del>л</del>											<i>/</i> /\	1 (> />)		т.	-6+6 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	なびに「住馬	居表示」	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面に の状況	道路 兄	8主要交 設の状	通施 ③	)法令 等	上の規制
а	2 0 7 0 5 1						建付地	(	)		北6m市) 中間画は	道 也		( <del>)</del>	都) 70, 360	)))
	- 50													(-	<del> </del>	
b	2070						更地	(	)	方形	東4m市泊 中間画は	<u>首</u> 也		(*	都) 70, 240	))
	- 49													(-	₩17 \	
С	2070						更地	(	)	方形	北6m区區 中間画5	画街路 也		(*)	都) 70, 360	))
	- 51													(-	₩17 \	
d	2070						更地	(	)	方形	北6m市i 角地	道、西6m		(8	都) 30, 360	))
	- 22															
е	2070						建付地	(	)	方形	東6m区區 中間画5	画街路 也		(*)	都) 70, 360	))
	- 23		0 = 1 = 1 =	O-1 1 11 -	- 0-4			0.111.1		0	0.111					
NO	⑩取引価(	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	E ③建作	寸減 ( 補正	④標準化 補正	① ① 1 ① 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0	?価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較	+4-	を標準価 円/㎡)	18個別 比較	的要因の	(19)	査定価格 (円/㎡)
а	27, 2	)	100 [ 100 ]	[ 99.9 100	] [ 10		100 98. 0	27,	810	[ 100 [ 110.0]	] 2	5, 282	街路	0. (	2	25, 300
b	( 15, 4	)	100 [ 100 ]	[ 99. 2 100	] _ 10		100 101. 0	15,	137	100 [ 64. 3	] 2	3, 541	一交通· 接近 環境	0. (		23, 500
С	( 29, 7	)	100 [ 100 ]	[ 99.9	] 10	00	100	29.	757	100	i 2	4, 552	画地	0. (		24, 600
d	(	)	100	[ 100	] 10	00	100			100	_	1, 002	一行政	0. (	)	
Ğ	27, 6	593	[ 100 ]	100	[ /	′ ] [	103.0	26,	886	[ 110.0	2	4, 442			,	24, 400
е	34, 8	) 315	[ 100 ]	[ 100 100	10		100	34,	470	100 [ 135. 0	j 2	5, 533	<u>[</u>	100 ]		25, 500
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	訳	+				工地域要因	因の比較	の内訳	· ·			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	 竟	0.0	街路	0.0	交通·	接近	0.0	環境	+10.0
а		-0.02	画地	-2.0	行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0	その他	也	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	 竟	0.0	街路	-2.0	交通·	接近	+1.0	環境	-35.0
		-0.08	画地	+1.0	行政	0.	0 そ0	の他	0.0	行政	0.0	その他	也	0. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟	0.0	街路	0.0	交通·	接近	+1.0	環境	+20.0
		-0. 02	画地	0.0	行政	0.	0 そ0	の他	0.0	行政	0.0	その他	也	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	 竟	0.0	街路	0.0	交通·	接近	0.0	環境	+10.0
		0.00	画地	+3.0	行政	0.	0 そ0	D他	0.0	行政	0.0	その他	也	0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟 ·	0.0	街路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	+35. 0
		0.00	画地	+1.0	行政	0.	0 そ0	の他	0.0	行政	0.0	その他	也	0.0		
才L	上進価格決5	定の理由										1比.準価は	格:	24.	500 F	¶∕m¹ì

才比準価格決定の理由 [比準価格: 24,500 円/㎡]

(2) -	-1 ■ 原	価法が遃	囲で	きない場合	その理由	既成宅地化し	ているた	め、再調	達原	価の把握が	5困難。				
(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	f在及び地	番							
3素	地の取得 (P	骨価格 円╱㎡)	④事	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	修正後の (円/㎡)	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化 正	埔 9時	点修正		:事費の :後の価格 (円/㎡)
			[ -	100	[ ]						[	] [	00		
<b>⑪付</b>	·带費用 (P	¶∕m³)	12根	標準化補 E	③時点修正	E 値付帯費用 後の価格		⑤有効した	:価格	化率で除 i 円/㎡)	⑩地域要 の比較	因 ①個.	別的要 の比較	18再調達	原価 (円/㎡)
			[	100	[ ]		(13,)	(	`	%)	[	[_	]		
19熟	k成度修正	<u> </u>	1	[	] /100			②積算	価格	<del></del>		円/	∕ m <sup>2</sup>		
内言	Я														
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工		甫正			月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	工事費					%/月	角						%/月
地均	或要因の)	北較		街路		交通·接近		環境			行政		ર	の他	
(2)															
	収益価格			.t		- \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	h 18 A .	- <del> </del>							
	1 収益3			法)の週用 <u></u> ②総費用		元法が適用でき <sup>。</sup> 純収益	ない場合の ④建物に 純収益	帰属する	3	⑤土地に帰 純収益	帰属する		期間修正 収益	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)		(円)	(円)		(円	3)		(円)		(円)		(r-g)
<i>/</i> A		2, 111, 55	58	38	55, 356	1, 756, 202		1, 600, 9	40		155, 262	( 0.	9689 ) 150, 433	( 5.	5.0 %
+	⑧収益値	西格			3, 008,	660 円	(	15, 00	00	円/m³)					
	9収益値 できた 合その	画格が試算 なかった <sup>り</sup> D理由	等場												
	収益還元 できない 理由														
	以下、4	又益還元	法通	適用の場合	は、宅地	-4 (3) <del>-</del>	2^								
	開発法に		算定				·				·		·		
(4) -	-1 開発法	もの適用	L	する	しなし			の理由						1	
14	ス入の現代			②支出の現		③投下資本収		売単価(	_		可能床面積	⑥建築コ		⑦延床	
		(円)	)		(円)		(%)	(円	∕m <sup>*</sup> .	)	(m²)		(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	る価格				円	(			F	円/㎡)				

(2) 積算価格算定内訳

	建物の状況									
	①用途		②建築面積		(m²)	3構	<b>造・階層</b>		④延床面積	(m²)
共同住	<del></del> 宅			80. 40			L S 2			160. 80
⑤公法上の	規制等									
用途地域等	-	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率	<b>മ</b> 等 地積	į	間口·奥行	<del>,</del>	前面道路、帕	<b>逼員等</b>
(都	5)								前面道路:	市道 6.0 <b>n</b>
		70 <b>%</b>	400 %	360	%	201 <b>m</b>	ก๋ 13.5 m	× 15.0		
3.想定建物	の概要	単身者用約40	m²		II.	⑦有効 <sup>3</sup> の理		外階段@	のため	
3)-3総収益	益算出内記	 尺				0,-1				
	①用途	②床面積	3有效	率 ④有効面	<b>元</b> 積 ⑤	1 煮当た	6 月額支払賃料	l e n	=- ^ ~ / - # )	
階 層	<i>⊙</i> /∠	WILLIAM STATE	© H 2/	1+	り」	・…コル 育額支払 料	9万段又四頁作	「 (7)a保 	証金等(月数) 	⑧a保証金等 (円)
		(r	ทำ) (%	) (	m²)	(円)	(P	g) ⑦b権	利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	住宅		90 40 16	0.0	80. 40	1 120	0.1	105	2.0	182, 99
<b>~</b> 2			80. 40	. 0	30. 40	1, 138	91,	495		
~										
~										
~										
~										-
										265 00
=1		10	60. 80	0.0	60. 80		182,	990		365, 98
計 )年額支払1	<b>售</b> 魁				189	990 円	× 12ヶ月		=	2, 195, 880 円
a共益費					102,			0.80 <b>m²×1</b>		0 円
		の算出根拠				,				
その他の	収入(駐車	[場使用料等)			円/台	×	台×12ヶ月	+	=	0 円
貸倒れ損	失(算出根	拠、金額)		保証金に。	より担保さ	れている		-		0 円
空室等に。 9+®a)×5	よる損失ね 空室率A(%	相当額 6)+(⑪×空室率B	(%))		2, 195	, 880 円×	4.		_	07.005.
				+		円×		% =	=	87,835 円
以上計 (保証金等)		)-([2)-([3) (空室損失考慮後	<b>(</b> ∳)		365	980 円×	96. 0 <b>%</b> ×	1	00 % =	2, 108, 045 円 3, 513 円
		、エエ領人名恩 8 及び償却額(空室				<b>賞却年数</b> (		運用利回		
						円×	96.0 <b>%</b> ×		. 3400 =	0 円
その他の収	ス入に係る値	呆証金等の運用益(	空室損失考慮後	<u> </u>		円×	100.0 <b>%</b> ×	1.0	0 % =	0 円
総収益	14	)+(15)+(16)+(17)			2, 111,	558 円	ı	(		10,505 円/㎡)
3)-4 1 m <sup>2</sup>	当たりの	月額支払賃料の算	拿出根拠	( )内は支	払賃料					
10 ①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	6建物格 差修』	各 ⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	9査定実質 賃料 (円/㎡)	⑪基準地基準階の 賃料
207	05 (収	1, 071	100	[ 100 ]	100	100	100	100	1, 127	対象基準階の 月額実質賃料
a  )	<b>—</b> 15	( 1,071)	[ 100 ]	100	[ 100 ]	[ 100	] [ 95.0 ]	[ 100	J	1,140円/㎡
<u>a</u> )								1	1	
b 2 0 7	05 (収	1, 148	100	[ 100 ]	100	100	100	100	1, 148	
b 2 0 7	05 (収 -16	1, 148 ( 1, 147)		[ 100 ] 100	100		_	[ 100	1, 148	月額支払賃料 ( 1,138円/㎡)

								术、	户(県)	<b>-</b> 14	宅地-
(3)-5総費用算出内訳					T						
項目		実	<b>ミ額相当額</b>				算出	根	拠		
1)修繕費			83, 600	円		20, 900, 0	)000 >	<	0.4	%	
2維持管理費			65, 876	円		2, 195, 8	380 <b>&gt;</b>	<	3. 0	%	
3公租公課	土均	也	7, 380	円	査定額						
	建物		156, 700	円		20, 900, 0	)00 >	<	50.0 <b>%</b>	× 15.00	/ 1000
4損害保険料			20, 900			20, 900, 0		<	0. 10	%	
5)建物等の取壊費用の	)積立金		20, 900			20, 900, 0		<	0. 10	%	
6 その他費用				円							
7総費用											
<b>1~6</b>			355, 356	円	(	1, 768 <b>i</b>	円/㎡)	(紹	費率	16.8 <b>%</b> )	
(3)-6基本利率等	<u> </u>										
①r:基本利率			5. 0	%	⑥g:賃料の	D変動率				(	0.0 %
②a:躯体割合( 躯体	本価格÷建物等価	6格)	45	%	⑦na:躯体	の経済的耐用	年数				30 年
③ b:仕上割合( 仕_	上価格÷建物等価	「格)	35	%	⑧ n b:仕上	の経済的耐用	年数				20 年
4) c : 設備割合 ( 設備	描価格÷建物等価	6格)	20	%	⑨nc:設備	の経済的耐用	年数				15 年
om:未収入期間			0.5	年	⑩α:未収入	人期間を考慮し	た修正	率		(	). 9689
(3)-7建物等に帰属する	る純収益										
項目			査 定 額				算 出	根	拠		
	<u> </u>									設計監理料	<b>料率</b>
			20, 900, 000	円	130, 0	000 円/m ×		160.	80 <b>m</b> ×	(100%+	%
②元利逓増償還率					躯体	部分	ſ	土上部	分	設備	請部分
			0.0766		0.0651 ×	45 <b>%+</b>	0.0802	×	35 <b>%+</b>	0.0963 ×	20 <b>%</b>
			1, 600, 940	円							
①×		(		円/m³)							
	 純収益										
①総収益									2	2, 111, 558	円
②総費用										355, 356	円
③純収益 ①-②									1	, 756, 202	円
④建物等に帰属する	純収益								1	, 600, 940	円
⑤土地に帰属する純	収益 ③-④									155, 262	一円
⑥未収入期間を考慮	した土地に帰属す	する純収益								150, 433	一円
⑤× α					,						
(O) O L III o II-34 III II	,m =		`		(					748	円/m
(3)-9土地の収益価格	還え	元利回り(r		5. 0						15 000	Π / ···· · <sup>2</sup> \
			3, 008, 660	υ <b>[1]</b>	(					15, 000	円/mੈ)

別記	!様式第6			鑑定	評価	書(全	和	2 <b>£</b>	丰地促	西部	査)				令和 米子(県	和 2年 7月 22日 景) <b>一</b> 15 <b>宅</b> 均
	基準地	番号		提出	先	所属分科:	会名	業者	名							19 2.
	米子(県)		<b>-</b> 15	鳥耶	文県	鳥取分科	会	氏名								
鑑定	評価額					12, 000, 0	00 円	1 m	当たりの	の価格	<u>\$</u>					14,400 円/
1	基本的事項							1				, ,				
(1)	価格時点		令和 2年	三 7月 1	日 (4	)鑑定評価日	3		令和 2年	三 7月	16日	(6) 路 線		和 2年		円/
(2)	実地調査日	-	令和 2年	4月 10	日 (5	)価格の種类	頁	Œ	常価格			線価		を 価又は 倍率種!		1.1 倍
(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評値	<b>西</b>											
2	鑑定評価額の決	定の理由	の要旨													
(1) 基	①所在及び地閣 「住居表示」		米子市?	富益町字	往来東方	九564番	1外					②地 (m		(	330	<ul><li>⑨法令上の規制</li></ul>
基準地	③形状	4 敷地	の利用の	D現況	⑤周辺( 状況	の土地の利	用の(	⑥接面道	直路の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	_	要な 近の	交通施 状況	設との	「調区」(70,400)
	1:1.5	住宅 W2				農家住宅がの既成住宅	<i>9</i>	南西7m市	<b></b>		水道	弓ヶ泊 1.6km				_ (その他)
(2)	(1)範囲	東	200 m、ī	西 10	0 m、南	i 50 <b>m</b>	- H:	250	m ②料	<b>亜進</b> 化	り使用	農家信	宇宇州	łı		
	③標準的画地の				25. 0 m			30. 0	0	規模	712/13			: 『程度、	形状	長方形
近隣地域	④地域的特性	特記		E宅が多	く見られ			集方位: 首	-	交通	i 弓ヶ 北西	浜駅 1.6k			法令	対象基準地と同
		事項				路				施設	:				規制	
	⑤地域要因の 将来予測	農家集 と予測		、将来	も現状の	住環境を維	持した	とまま推	移するも	っのと	考えら	れる。	地佃	が準は	比較的	安定して推移する。
(3) 聶	最有効使用の判定	三 標準的	使用と同	]じ農家(	主宅地						対象基		) <sup>†</sup>	<b>京位</b>		
	監定評価の手法	取引事	例比較法	<b>法</b> 比	準価格			14, 400	円/mឺ		個別的	要因				
0	D適用	収益還	元法	収	益価格			/	円/mឺ							
		原価法	<del>.</del>	積	算価格			/	円/㎡							
		開発法	<del>.</del>	開	発法によ	る価格		/	円/㎡							
(6) 市	万場の特性	有する 下落が	個人が中 影響して	心であ、総額	り、圏外 を抑えた	からの転入	、は少な	ない。た	だし、最	長近は	は市街化	(調整 🛭	∑域に	こおける	開発許	中心は圏内に地縁ヤ 可の緩和や宅地価村 、新築戸建物件は:
: :	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価映して	格は類似 おり、市	【地域に』 「場の実」	おける取 態を反映	引事例より	試算し の高い	、たもの ヽ価格で	であるが ある。よ	く こって	近の市、比準	i街化訓 ■価格る	問整区 ₹重視	域内に	おける	益価格は試算しない 宅地の需給動向等を 基準地価格との検記
(8) 対率とした	① □代表 標準地番号 公示価格		標準:	. [_	時 点	③標準化 補正 100	因較	の比	個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/)	西格 (	⑦ <b>为</b> 訳	E 画	路通境地政	地域 要 因 環境 行政 その他
(0)			円/m		100	[ ]	L	]	100	-				その		
(9) 指定基準地	① 指定基	準地番号	-		時 点修 正	③標準化 補正	④ 地域 因 。 較	或要 (5 の比	)個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/□	西格	ク 内 対 に 対 に 対 に 対 に 対 に 対 に に れ に れ に れ に れ	≛ 交 計 環	路 通 環境	地 街路 交 環 環 環 環 な 環 な ほ な ま な ま な ま な ま な ま な ま な ま な ま な ま
地言	前年指定	基準地の	価格	]	]	100	10	] 00	]				"	100	ī地 ī政	行政 その他

#### ①-1対象基準地の検討 継続 新規 (10) (1) 対象基準地の前 らの検討 前年標準価格 14,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号

公示価格 ②変動率 年間 100

円/mឺ

%

円/mឺ

-0.7% 半年間

新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅の買い控えが見られるなど、今後の需要の減退が懸念される。 [一般的要因]

その他

の 価格 形成 要因の [個別的要因 画地の細分化により総額を抑えた売買が散見される。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

100

_	以开脚门开	-C1 747							/1	1 (> />	10 70 2
(1) }	<b>北準価格算</b> 定	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取引点	時   4類   型	⑤地積 (m <sup>*</sup>		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	2070					更地	(		北西4m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)
b	- 8 2 0 7 0 9 3					更地	(	形	南東1.8m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)
С	2 0 7 0 9 1					建付地	(	方形	北西2.5m市道 中間画地		「調区」(70, 240)
d	- 46 2 0 7 0 9 1					更地	(	、 方形	南東5m市道、北 東5m 角地		「調区」(80, 300)
е	2 0 7 0 5 1					更地	(	形	北西4m市道、南 西3m 角地		「調区」(70, 240)
NO	- 31 ⑩取引価材	各 引/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	19標準化 補正	⑤推定価格 (円/㎡)	<b>⑥地域要</b>	①推定標準個格 (円/㎡)	11.++	因の ⑨査定価格 (円/㎡)
а	( 18, 80	)	100 [ 100 ]	[ 99.5 ] 100	[ 100		18, 712	[ 100 [ 119.3 ]		街路	0. 0
b	( 11, 56	)	100 [ 100 ]	[ 98.6 ]	[	100 [ 95.0 ]	12, 002	100 [ 84.7 ]	14, 170	接近	0. 0 14, 200
С	10, 3	) 75	100 [ 100 ]	[ 99.8 ] 100	[ 90.0 ]	[ 100 ]	11, 505	[ 82. 0 ]	14, 030		0. 0
d	17, 54	13	100 [ 100 ]	[ 99.8 ]	[	100 [ 103.0 ]	16, 998	[ 100	15, 768		0. 0 15, 800
е	11, 02		100 [ 100 ]	[ 99.7 ] 100	[	100 [ 102.0 ]	10, 774	[ 78.7 ]	13, 690	100	13, 700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内部	5			工地域要因	図の比較の内訳		
а	正常	<b>%/月</b> -0.05	街路画地	¦	交通·接近  亍政	0.0 環境 0.0 その		街路  行政	-3.0 交通 0.0 その	·接近 +6.0 他 0.0	環境 +16.0
b	正常	%/月	街路	0.0 3	交通·接近	0.0 環境	÷ 0.0	街路	-9.0 交通	·接近 -2.0	環境 -5.0
С	正常	-0.05 <b>%</b> /月	街路	0.0 3	<sub>亍政</sub> 交通·接近	0.0 その 0.0 環境	<b>a</b> 0.0			·接近 -2.0	環境 -9.0
d	正常	-0.05 <b>%/月</b>	街路	0.0 3	亍政  交通·接近 	0.0     その       0.0     環境	<b>i</b> 0.0			·接近 -1.0	環境 +10.0
е	正常	-0.05 <b>%/月</b> -0.08	街路	0.0 3	〒政 	0.0 その 0.0 環境	ŧ 0.0			·接近 -1.0	環境 -18.0
<b></b>	    :進価格決策		四元	+2.0 <b>1</b>	<u> </u>	0.0 その	0.0	行政	0.0   その     「比.準価		14.400 円/㎡)

**オ比準価格決定の理由** [**比準価格**: 14,400 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	Į							
(2)-1 ■ 原価法が適	 9用できない場合	うその理由	既成住宅地であり	 、再調達原価の把	湿虚が困難な			
(2)-2 造成宅地内	7等に存し原価法	よの適用が可能	な場合の価格	-				
①造成事例番号		_	②所在及	び地番				-
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正征 価格 (円/)		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	[]	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	①時点修正	(円/	した価格		⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
		[ ]		(	%)	[ 100	[]	
19熟成度修正	[	] /100		②積算価格	<u> </u>		円/mឺ	
内訳								
素 事情の 月率 内容 変動率	造 標準化 成 工 事 費	補正		月率 付票事 件票	標準化補	Œ		月率变動率
	[复]				. <u></u>			
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境		行政	₹	その他
(3) 収益価格算定内部	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 <sup>場</sup>	<b>易合の理由</b>				
①総収益	②総費用	③純山		建物に帰属する 吨収益	⑤土地に帰 純収益		未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
接	<del></del>	(円)	(円)	(円)	·• - ·	(円)	(円)	(r-g)
法							( )	( - )
								%
8収益価格			円 (		円/m³)	1		
<ul><li>⑨収益価格が試算できなかったま合その理由</li></ul>								
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由			が中心の戸建住宅地	- 也域であり、賃貸r	_ 市場が未成	- 熟であるため。	0	
以下、収益還元	 c法適用の場合	 計は、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	開発法を適用する	5場合の理由				
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅	;) ⑤分譲7	可能床面積(	6建築工事費	⑦延床面積
(円)	)	(円)	(%)	(円/m²	í)	(m²)	(円/m²)	(m²)
8開発法による価格			円 (		F	円∕㎡)		

別記	!様式	第 6			鑑定	評価	書	(令和	2	年地	也価値	調査	)		÷	令和         		月 22 · 16	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会名	3 業	者名									
	2	米子(県)		<b>-</b> 16	鳥耳	0県	鳥取	分科会	B	名									印
鑑定	評価	額					9, 5	10,000	円 1	M当た	りの個	插格					15	, 900	円/mឺ
1	基本的	的事項																	
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定評	平価日		令和	2年 7	月 15日	路	l	令和 2年 <b>線価又は</b>				円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	4	令和 2年	6月 8	日 (5	5) 価格の	)種類		正常価	格		線価	н	倍率種別			1. 1	1 日
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評·	価			•										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨															
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等		米子市大	、崎字作	F兵衛川	北葭津場	竟156	8番5				②± (n		(	98 )	9法	令上の	規制等
基準地	③形	状	4敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	6接面	面道路σ	)状況	⑦供約 処理が 設状が	色 接		な交通施記 の状況	殳との		「調区 (70, 40	
		台形 1:1.5	住宅 W 1			農家住 住宅も 地域	宅の中に見られる	こ一般 る住宅	南西5	im市道		水道	和田 1.6k				(その	)他) (70, 30	0)
(0)	(1) hh		+ .		5 150 ma 5		+		م ال	00	<b>⊘</b> ↓## #	* Ab /± 00		/	- Life				
(2) 近	①輯	!囲 『準的画地の <del>!</del>	l			150 m、南 20.0 m、		200 m、北 		00 m		些的使用 描			<sup>述</sup> ㎡程度、	11、14	ほぼ長	十二次	
近隣地域	_		特記	郊外の	-		1、 天		基準方位	江:北			田浜駅	100	川住坟、	法令		<i>71 11⊅</i> K](70,	300)
域	域 ④地域的特性		事項					路	5 m市道	<u> </u>		通 南 設	西 1.64	ĸm		規制			
	⑤地	域要因の	郊外の別					り、市	街化調整	区域内			口・世	帯数	なは減少傾		すことも	あるか	 バ、地価
	将	来予測	水準は	まぼ横ば	い状態	を継続し	している	0						ı	方位				0. (
(3) 聶	是有效	使用の判定	標準的個	吏用と同	じ戸建	住宅地					(	(4) 対象	基準地( 的要因	の	<i>71</i> 1 <u>11</u> .				0.1
(5) 銀 <i>a</i>	監定評 D適用	<sup>i</sup> 価の手法 l	取引事	例比較法	比	準価格			15, 9	00 円/	⁄ m <sup>‡</sup>	旧力订	刊安囚						
	~	•	収益還:	元法		益価格					/m²								
			原価法			算価格					∕m <sup>*</sup>								
(O) <del>-</del>	-18 6	4+14	開発法	A 1781 A 1		発法によ				円/			W 1-4-1-		14	). 1. 116.63	ы. э. → 1	- ~ /m !	
(6) 刊	1場()	特性	圏域外が	治圏は、いらの転り ら傾向に	入は少	半島のF ないが、	P央部に 都市計	おける! ・画法 3	既灰集落 4 条 1 1	が地域。 号の指	需要の 定区域	甲心は	圏域内 模集落:	に居地域	¦住若しく ڼ) に含ま	は地稼(れるこ	性を有す ともあっ	て、地	くであり 也価水準
: :	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	る取引 比準価権	事例を採	用して として	求めてお 、上記市	3り、当 5場の特	該地域 性、過	の実情を	一反映し	た妥当	は価格:	水準を	指搪	あるが、 している 地要因の	ものと	判断され	る。そ	そこで、
(8) 公示価格を	見価	① 【【代表標標準地番号	準地	標準地		時 点修 正	③標準補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	対象基 の規準 (円/	価格	⑦内訳	標準化補正	通	地域要因	街路 交通 環境	<u>1</u>
格 し を <i>t</i>		公示価格		円/㎡	[_	100	100	] [	100	[	]				正 画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	)\	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	3標準補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	対象基 の比準 (円/	価格	⑦内訳	標準化補 交 環	通	地域要因	街路 交通 環境	五
準 村地 言	美 寸	前年指定基	<b>基準地の</b>	価格 円/㎡	[_	100	100	] [	100	[	]				正 画 行 その	政		行政その他	
(10) 対 <del>红</del>	ξĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		900円/	⁄ m³	(3) (##		般的要因	<b>5</b> ] 新幅	型コロ に悪化	ナウイ し、厳	ルス感 しい状!	染拡 態が	大に伴う	経済活動	動の停滞 人消費も	で、景	気は大いている。
象基準地の	前年標準 前年標準 前の検討 点)○2基準ある 一位表 標準地本の 標準地本の		場合の検	点(代表 討 標準地		等と同·	一地 格形成	状況	域要因]		般的要 が見ら		けて、	不動	産取引は	停滞し	ており、	住宅需	言要も陰
の 章  前 た	せ 格 □ □代表標 の 等 □ 標準地番号 前 か □ 公示価		各			- 円/㎡	要医の	[個	別的要因		格形成ない。	に影響	を及ぼ	すよ	うな個別	的要因(	の変動は	、特に	_認めら

価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。

0.0% 半年間

円/mឺ

%

公示価格

②変動率 年間

<u> </u>	以开巡门开	C P 3 D/C										//	1 (517)	10	-676 2
(1) £	七準価格算足	它内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住馬	<b>居表示</b> 」	③取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	i路 (	8主要交通施 設の状況	9法	令上の規制
а	2070						建付地	(	)	方形	南5m市道 角地	宜、西4m		「調[ (70,	<u>≾</u> ] 300)
b	- 13 2 0 7 0 7 1						更地	(	)		南東5m市 東2m 角地	道、北		「調[ (70,	X ∫ 300)
С	2 0 7 0 7 1						建付地	(	)	方形	北西6m 西6m 角地	道、南		「調[(80,	<b> X</b> ∫ <b>360</b> )
d	2 0 7 0 7 1						底地	(	)	方形	南東6m未 道路 中間画地			「調[ (70,	<u>ズ</u> 」 360)
е	2 0 7 0 9 1 - 47						更地	(	)	方形	南東5m市 東5m 角地	道、北		「調[ (80,	<u>ズ</u> 」 300)
NO	⑩取引価格	各 ]/m³)	①事情補 (正	12時点修1	E ①建作 価のネ	寸減 ① 甫正	原準化 補正	⑤推定	:価格 円/㎡)	16地域要 因の比較		?標準価 円/㎡)	®個別的要因 比較	図の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	( 11, 75	)	[ 100 ]	100	<u> </u>	0 ] [	100 86. 7	14,	277	100 [ 99.0	] 14	421		0.0	14, 400
b	( 15, 13	)	[ 100 [ 100 ]	[ 99. 0 100	] [ 10	-	100 95. 0	15,	774	[ 100	] 15	5, 649	接近	0.0	15, 600
С	( 11, 56	)	100 [ 100 ]	[ 99.4 100	3 I	0 ] [	100	13,	520	100 [ 101.8]	] 13	3, 281		0.0	13, 300
d	( 9, 08 9, 08		100 [ 100 ]	99.4	] [ 10	-	100 85. 0	10,	623	100 [ 98.6	] 10	), 774		0.0	10, 800
е	17, 54		[ 100 ]	99.8	] [ 10		100	16,	998	100 [ 101.5]	] 16	5, 747	[ 100 100	]	16, 700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	(補正の内	訳					工地域要因	因の比較の	の内訳			
а	正常	%/月 0.00	街路 画地	<u> </u> -	交通·接ù  行政	近 0. ( 0. (			0.0	街路  行政	0. 0	交通・ そのff		環	境 -1.0
b	正常	%/月	街路	i			) 環均	 竟 	0.0	街路	0.0	交通・	接近 +5.0	環	境 -4.0
С	正常	-0.08 <b>%/月</b>	街路	1	行政 	0. ( <u>折</u> 0. (	-   -		0.0	行政 街路	0. 0 +1. 0	そのff 交通・		環	境 -4.0
		-0.08	画地	0.0	行政	0. (	) そ(	D他	0. 0	行政	0.0	その他	也 0.0		
d	正常	%/月	街路		交通·接i	<u>折</u> 0.0			0.0	街路	+1.0	交通·		環	境 -7.0
	正常	-0.08 <b>%/月</b>	画地 街路	i	行政 	0. ( <b>近</b> 0. (	1		0. 0	行政 街路	0.0	その他 交通・		環	<del></del> 境 +1.5
е	315111	-0.05	画地	·	行政	0. (			0. 0	行政	0. 0	その他			
ナ!	L.準価格決定	の理由	+	-							٦	比準価権		15. 90	0 円/mil

(2) ₹	責算価格算	算定内訳															
(2)-	-1 ■ 原	価法が適	用	できない場合	合その理	由	既成宅地地	域につる	き再調	間達原価	折の把	2握が困難で	であるため。				
(2) -	-2造』	戓宅地内	等(	こ存し原価法	もの適用7	が可能	な場合の価	格									
①造	成事例番	·号				-	2	所在及で	び地番	ř .							
③素	地の取得 (円	ŧ価格 ∃∕㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の 価格	補修正後 (円/n		⑦造成		≨費 (円∕㎡)	⑧標準化补 正	前 ⑨時点修	₹Œ <sup>(†</sup>		I事費の E後の価格 (円/㎡)
			[	100	[ 	]							[ 100	] [	]		
⑪付	·帯費用 (円	]/m³)		標準化補正	③時点	——— 修正	④付帯費 後の価			⑤有效 した	こ価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑯地域要型 の比較	団 ①個別的 因の比	要(較	18再調達	原価 (円/㎡)
			[	100	[	]				(		%)	[ 100	100	_]		
19熟	k成度修正			[	] /100	0				20積算	算価格	<u>\$</u>		円/㎡	•		
内訳									·								
素地	事情の 内容	月率 変動率	J	造 標準化 成 工	浦正		T		月変	]率 変動率	付帯費	標準化補	IE ,	ı			月率 変動率
		%/月	1	費					Ç	%/月	角						%/月
地均	或要因の は	比較		街路		交	:通·接近			環境			行政		そ	の他	
	収益価格																
(3)			直接	接法)の適用	又は収益	1					<b>-</b>	@ Luk-1	3 B + 7	@ ± : = 7 #88	- <i>-</i>	@ <b>;</b> ==	
直	①総収益		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	②総費用	( <b>m</b> )	3純	収益 (学)建物 純収 (円)			帰属すん		⑤土地に 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	Ė	(/) 遠	元利回り
直接法		(円	1)		(円)		(円)			(P	<b>၂</b> )		(円)	(	(円)	(	(r-g) - )
														(	,		- <i>)</i>
	⑧収益価	格					円	(				円/㎡)					
	⑨収益価できな合その	かったち															
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その		古くからの	市街化訓	問整区:	域内の住宅は	地域であ	っるたる	め、的	確な	賃貸事例が	得られなか	った。			
	以下、収	双益還元	法	適用の場合	は、宅	地一	4 (3)	-2^									
(4)	開発法に。	よる価格	算足	它内訳													
(4) -	-1 開発法	の適用		する	L	ない	開発法を追	適用する	場合	の理由							
1)40	ス入の現価	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	f)	(m²)	(F <del>.</del>	]/m²)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(	<u> </u>			F	円/m³)	<u>I</u>		1	

#### 別記様式第6

### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					木丁(県)	- 17	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
米子(県)	-17	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

鑑定評価額 8,130,000 円 1㎡当たりの価格 23, 300 円/m<sup>\*</sup> 1 基本的事項 円/m² 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 8日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 米子市両三柳字荒神前1975番 ②地積 ⑨法令上の規制等 349 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 「調区」 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 地 (70, 400)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 農家住宅、一般住宅 等が混在する住宅地 域 (70, 390)北東6.5m市道 水道ガス 住宅 W2 米子 1:1 5 4.6km 下水 1)範囲 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北  $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 14.0 m. 奥行 約 25.0 m, 規模 350 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 地 特になし 基準方位:北 「調区」(70,390) 米子駅 法令 4地域的特性 特記 徘 交诵 6 m市道 北西 4.6km 事項 路 施設 規制 郊外の農家を交える市街化調整区域内の既成住宅地域。新築住宅も増えつつあり、地価水準は強含みで展開していたが、新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動が停滞しているなかで、地価水準は横這いに転じた。 ⑤地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 標準的使用と同じ戸建住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 23,300 円/m<sup>2</sup> 比準価格 の適用 収益還元法 収益価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 看复価格 円/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏は、両三柳、河崎、夜見町およびその周辺の市街化調整区域内の既成集落地域がその対象であるが、特に「加茂 校区にある集落との代替関係が強いものと把握される。需要者は、圏域内に地縁性を有する個人が中心と見られるが、都市 計画法34条11号の指定区域(大規模集落地域)に含まれることもあって、不動産取引の中には強含みのものもある。取 引の中心となる価格帯としては、700万円~800万円前後が目安となろう。 (6) 市場の特性 賃貸市場が殆ど成熟していないため、収益価格は試算しないので、比準価格のみではあるが、地域の質的共通性が認められる取引事例を採用して求めており、当該地域の実情を反映した妥当な価格水準を指摘しているものと判断される。そこで、 比準価格を標準として、上記市場の特性、過去1年間の価格形成要因の変動状況、地域要因の将来予測等も総合的に勘案の うえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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 標準 街路 街路 は 規準とした 価格 (7) 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交通 交通 補正 力訳 化補 較 比較 環境 環境 (円/m²) ΤĒ 画地 行政 1 100 100 **公示価格** その他 行政 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他 (9) ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 の比準価格 街路 街路 ② 時点 標準化補 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>d</sup> 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動の停滞で、 幅に悪化し、厳しい状態が続いている。個人消費も停滞している。 \_\_\_新規 継続 (10)3 ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 23,300 円/m<sup>2</sup> 価格形成要 変動状況 ŏ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 -般的要因を受けて、不動産取引は停滞しており、住宅需要も陰 [地域要因] 点) である場合の検討 りが見られる。 代表標準地 標準地 標準地番号 大 [個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認めら ത

れない。

円/m<sup>2</sup>

%

0.0% 半年間

公示価格

年間

②変動率

(1) E	<b>上準価格算</b>	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住居	· 表示」 ③	取引時 点	<b>④</b> 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路 (	8)主要交通が 設の状況	· 9%	去令上の規制 等
а	2 0 7 0 5 1						更地	(	)	ほぼ長 方形	南西8m県 中間画地			「調 (70	区」 , 400)
	- 43														
b	2 0 7 0 2 3						建付地	(	)	不整形	北東2.6m 中間画地			「調 (70	区」 , 240)
	- 17														
С	2070						更地	(	)	ほぼ整形	南東6m市 西4m 準角地	i道、南		「調 (80	区」 , 360)
	- 4													F⇒na	F.
d	2070						建付地	(	)	長方形	南東6m市 中間画地	i道 !		(70)	区) , 360)
	- 5						<b>=</b> 11.			)エ)で事件	11. == 0 18	عدر		「調	<b>∀</b> .
е	2 0 7 0 7 1 - 43						更地	(	)	ほぼ整形	北東9m県 中間画地	i D			, 400)
	⑩取引価	妆	①事情補	⑫時点修正	3建付:	int (1)	標準化	⑤推定	<b>無</b> 妆	16地域要	<b>⊕</b>	標準価	18個別的要	ĒΕΙΛ.	<b>⑨査定価格</b>
NO		™ 鬥∕m³)	正	化时黑厚工	価の補	E I	補正		ıшı <del>ы</del> Ч∕m³)	因の比較	14	.1宗华(    	比較	ξM <sub>0</sub> )	(円/m²)
а	( 23, 8 23, 7		100 [ 100 ]	[ 99.4 ]	100	] [	100	23, 5	558	[ 100	] 23	, 558	街路	0.0	23, 600
b	( 15, 1	21	100 [ 100 ]	[ 100 ]	100	] [	100 89. 4	18,7	793	100 [ 82.6	] 22	, 752	- 交通・ 接近 環境	0.0	22, 800
С	( 30, 2	)	100 [ 100 ]	[ 99.8 ]	] [ 100	] [	100	28, 9	991	100 [ 124. 4 ]	] 23	, 305	画地	0.0	23, 300
d	( 27, 9	) 04	100 [ 100 ]	[ 99.7 ] 100	100	) ] [	100 102. 0 ]	30, 3	305	100 [ 110.9	. 27	, 326	_ 行政 - その他	0.0	27, 300
е	( 23, 7	)	100 [ 100 ]	[ 99.4 ] 100	100	_	100 95. 0	24, 7	798	100 100.9	24	., 577	[ 100		24, 600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	R R					エ地域要は	因の比較の	の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	<b></b> (	0. 0	街路	+2.0	交通·	接近 -2.	0 環	境 0.0
a		-0.08	画地	0.0	行政	0.0	その	)他 (	0. 0	行政	0.0	その他	<b>b</b> 0.	0	
b	正常	%/月	街路	-2.0	交通·接近	0.0	環均	<b>€</b> (	0.0	街路	-4.0	交通·	接近 0.	0 環	境 -14.0
		0.00	画地	-8.8	行政	0.0	その	O他 (	0. 0	行政	0.0	その他	<b>2</b> 0.	0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	<b>€</b> (	0.0	街路	+1.0	交通·	接近 0.	0 環	境 +12.0
		-0.02	画地	+4.0	行政	0.0	その	)他 (	0. 0	行政	10.0	その他	0.	0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	<b>€</b> (	0.0	街路	+1.0	交通·	接近 -2.	0 環	境 +12.0
		-0.02	画地	+2.0	行政	0.0	その	)他 (	0. 0	行政	0.0	その他	0.	0	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	<b>€</b> (	0.0	街路	+3.0	交通·	接近 -2.	0 環	境 0.0
Ī		-0.08	画地	-5. 0	行政	0.0	その	)他 (	0. 0	行政	0.0	その他	<b>b</b> 0.	0	
<b>→</b> ⊢	└───── ▶淮価 <b>柊</b> ឯ雪	中の理由		<u> </u>							r	と 淮 価 🛭	 友.	92 96	)0 四 /㎡)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 23,300 円/㎡]

(2) 7	<b>漬算価格</b> 算	算定内訳														
(2)-	-1 📕 原	価法が適	用で	きない場合	合その理由	既成宅地地域	につき再	「調達原価の把	握が困難で	であるため。						
(2)-	-2 造』	成宅地内	等に	存し原価法	もの適用が可能 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	とな場合の価格 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん										
①進	成事例番	:号			-	②所	在及び地	播								
3素	地の取得 (円	∳価格 ]/㎡)	4事	情補正	⑤時点修正	⑥素地の補何 価格	修正後の 円/㎡)	⑦造成工事	·費 円/㎡)	⑧標準化補 正	第 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
			[	100	[ ]					[ 100	[ <u>]</u>   100					
<b>①</b> 付	├帯費用 <i>(</i> □	]∕m³)	①標 正	準化補	③時点修正	④付帯費用の 後の価格		⑤有効宅地 した価格	i	16地域要型 の比較	団 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)				
	(1	12 111)		100	[]		(円/m <sup>2</sup> )	(	円∕m¹) %)	100	[]	(17/111)				
19 熟	·成度修正	<u> </u>		[	] /100											
内記	·····································															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化神	<b>甫正</b>			月率 付票 票	標準化補	IE ,		月率 変動率				
		%/月						%/月 用				%/月				
地均	或要因の は	比較	·	街路	3	交通·接近		環境		行政	₹	の他				
					l .					1	l .					
(3)	収益価格	算定内訴	Į													
(3)	-1 収益道	還元法 (	直接沒	去)の適用	又は収益還元	法が適用できた	い場合の	の理由								
	①総収益	Ē		②総費用	3純	収益	④建物( 純収3		⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り				
直接法		(円	)		(円)	(円)		(円)		(円)	(円)	(r-g)				
Д											( )	( - )				
												%				
,	⑧収益価					円	(		円/m³)							
	できな	「格が試算 こかった場														
	合その	)埋田														
	収益還元 できない 理由			自己所有の	戸建住宅が多	い一般住宅地域	成で、共[	司住宅等の賃賃	資市場が成	熟していない	ハため。					
	以下、収	双益還元	法谚	頭用の場合	は、宅地一	4 (3) -	2^									
(4)	開発法に。	よる価格	算定区	<b>为訳</b>												
(4) -	-1 開発法	の適用		する	しない	開発法を適用	用する場合	合の理由								
14	又入の現価	の総和	(	②支出の理	見価の総和	③投下資本収	益率 ④	販売単価(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積				
		(円)			(円)	(	(%)	(円/㎡	)	(m²)	(円/m²)	(m²)				
8開	発法によ	る価格				円	(		F	円/m²)	ı					
				坦人儿	<b>4 6</b>											

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

所属分科会名 業者名

提出先

別記様式第7

基準地番号

令和 2年 7月 22日 提出 米子(県) 3-1 **宅地見込地-1** 

		米子(県)	3	-1	鳥耶	以県	鳥取分	科会	氏	名										印
鑑定	2評価	<b>五額</b>					27, 200,	000 円	ı	1 m²≝	たり	の価権	格		15,000 円/n					円/mi
1	基本	的事項																		
(1)	価格	時点	会	介和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定評価	日		令和	1 2年	7月	16日	(6)路		和 2年 <b>ほの又は</b> (	H	3		円∕㎡ /±
(2)	実地	調査日	令	和 2年 4	4月 10	日 (	5) 価格の種	類	ī	正常価	格			線価		音率種別				倍
(3)	鑑定	評価の条件	当該土	地にエ作	作物又に	は立木等	<b>∳がなく、</b>	かつ、信	吏用収	益を制	削約す	る権	利の存	しない	もの	としての	の鑑定評	平価		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1)	<b>1</b> Ē	所在及び地番	米子市	<b></b> 上福原	2丁目	5 6 8	番2外						②地	∄ (r	n³)	1, 8	315	9法	令上の	規制等
基準地	3#	<b>ジ状</b>	④土地の	)利用の	現況	⑤周辺 状況	1の土地の和	利用の	⑥接面	面道路	の状況	兄 夕 影	7供給 0理施 设状況	_	要な: 近の <sup>:</sup>	交通施討 状況	ひとの	(その	1 中専 (60, 200 (金)	
		1:1.5	畑				地域に隣接で 高い宅地」		北東1	.8m市	道			米子 4.3km					(60, 160	))
(2)	1	<b>范</b> 囲	東 5	0 m、西	i 10	00 m.	南 50	m、北	ļ	50 <b>m</b>	②標	準的個	使用 農	- 地			-			
近隣地	3棋	票準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口が	——— 約	25. 0 m	n、 奥行	約	38.	0 m,	規模	 摸		950	㎡程	度、牙	形状	台形		
域	<b>4</b> )±	也域的特性	特記	周辺では	は宅地	化が進行	行して i	首 1.	8 m	市道		交通	米子				法令	対象基	ま準地 &	上同じ
		5 X47171 <u>—</u>	事項	いる。				— 各				施設	北果	4.3km	n		規制			
		也域要因の	周辺は宅	5地化がえ	進んでは	おり、 <u></u>			的良好	よなこと	とから	宅地	開発が	進展し	てい	く可能		 5。		
	<del>}</del>	<b>将来予測</b>																		
(3)	是有效	防使用の判定	転換後、	造成後に	は戸建作	主宅の勢	敷地					(4)			)	ない				
	監定記 D適月	平価の手法 fl	取引事	では、																
			控除法	-		控除後	<b>论価格</b>		14, 20	0 円	∕ m <sup>*</sup>									
(6) ਜ	市場0	D特性	中心であ	る。低く	金利の	効果はこ	る日吉津村 大きく、住 伏況によっ	環境の	良好な	地域は	こ限わ	ばエ	ンドユ	ーザー	-の腊	計量資欲	は高まく	っていた	・が. 今	後の新
Ž	及び鎖	画格の調整 監定評価額 Eの理由	比準価格 開発想定 ることか の状況等	は対象 事項は原 ら、比 を考慮	基準地。 割辺の2 準価格。 して、針	と熟成原 分譲事係 と控除 鑑定評価	度が類似し 列等を参考 後価格は同 西額を上記	た宅地 に対象 等の規 のとお	見込地 基準地 範性が り決定	1の事( 2の個別 ぶある) ごした。	列から 別性を ものと	比準 考慮 判断	して試 して決 し、更	算した 定した に前年	こもの こもの 三 <b>基</b> 準	)である。 )である。 <b></b> <b>性地価格</b>	。控除征 。試算〕 との検討	後価格の 過程は適 寸及び居	)試算に 値切と判 ]辺の宅	における   断され   地開発
8) 公示価格を規準	とした価格	① 標準地番	<del>:</del> 号	-	_	時点 修正	③標準化 補正		域要 の比	⑤個! 要! 比!	因の		象基準 規準価 (円/	E地(Shape Shape Sh	7 村	票 重 道 一 行		地域要因	交通 環境 宅造	į
を規準	恰	公示価格		円/mẩ	[_	100	[ 100	] [	00]	[	]					その			行政その他	Ţ
(9) 対象基準地の前年	標準価格	①対象基準地 前年基準	地	新規	000 [5	1 / ***	③ 価格形成要因6	〔一般									おいては			
準地の	俗から	前年標準的	川竹	15,	000円	ı/ m	成況要	〔地域	要因〕			型コロナウイルス感染症の懸念はあるものの、需要は比 して推移している。					要は比	較的安		
前 年	の検討		②変動率				めの	〔個別	的要因	国〕 個	別的	要因に	こ変動に	はない	0					
		年間	0.0	%																

	1×3+ 111 111 3+											\K1 ()	10		67070 <i>E</i> 270 2
(1) 比	準価格算定	它内訳													
NO	①取引事作 番号	例 ②所	在及び地番	Ť	③取引	時点 ④	現況 地目	⑤地積	(m²)	⑥画地の 形状	⑦接ī 状》	面道路の 兄	⑧主要交 設の状	通施 況	⑨法令上の規 制等
а	2070	9				宅	地			不整形	東10m県中間画	見道 地			都計外
	- 10														
b	2070	9				田				ほぼ長方形	南東6m 5m 二方路	市道、北西			1 中専 (70, 200)
	- 12														
С	2070	9				畑				ほぼ長方 形	西4m市 中間画	道 地			1住居 (60, 160)
	- 13	-				Цı	++-			)エ)ヹ 巨士	成画の	F 丰 溢			工業
d	2070	Э				Щ	<b>1</b> 1			ほぼ長方形	中間画	地			上来 (60, 200)
	- 36														
е															
	-		T	ı					1						
NO	⑩取引価*		⑪事情補	正即時	点修正	①標準 補正	化	④推定価格 (円/㎡)	1	9地域要因 0比較		≧標準価格 円/㎡)	⑪個別的 の比較		18査定価格 (円/㎡)
а	12, 0	99	[ 100 [ 100		02.1	100 [ 123.		10, 002		100 59. 4	1	6, 838	画地	0.0	16, 800
b	( 21, 2	77	100 100		01.1 ]	100		16, 547	Г	100	1	6, 223	- 行政 その他	0.0	16, 200
	(	)	100	-		100		10, 011	-	100			-	0.0	10, 200
С	18, 0	,	[ 100		100	[ 115.		15, 877	[	103.7	1	5, 311			15, 300
d	9,86	)	[ 100		99.8	[ 100		9, 844	[	70.1	1	4, 043			14, 000
е	(	)	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	l訳				工地	域要因の比!	較の内	訳			
а	正常	%/月	画地	+23. 5	行政	0.0	その他	<u>t</u> 0.0	交通	ð·接近	-8.0	環境	-32. 0	宅地	造成 -5.0
		+0. 15	四龙	120.0	11以	0.0	اردی	<b>B</b> 0.0	行政		0.0	その他	0.0	1	
b	正常	%/月 +0.10	画地	+30.0	行政	0.0	その他	也 0.0	交通 行政	₫·接近 	+2.0	環境 その他	0. 0	宅地	<b>造成</b> 0.0
С	正常	%/月								 ≦·接近	+4. 0	環境	-5. 0	宅地	<b>造成</b> +5.0
Ĭ		+0. 12	画地	+15.0	行政	0.0	その作	也 0.0	行政		0.0	その他	0.0	1	
d	正常	%/月	画地	0.0	行政	0.0	そのfl	也 0.0	交通	₫·接近	-4.0	環境	-27. 0	宅地	造成 0.0
		-0. 02							行政		0.0	その他	0.0	!	
е		%/月	画地		行政		その他	<u>p</u>	交通 行政	₫·接近 		環境 その他		宅地	造成 
<b>★</b> ₩	 準価格決定	アカ田中					!		J 1 12	•		!	-		H . 2>
7 1	一一四个人人	しい年田										〔比準価格	<u> </u>	15	700 円/㎡]

才比準価格決定の理由 [比準価格: 15,700 円/㎡]

#### (2) 控除後価格算定内訳 (2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格) 4公共公益施設 ⑥販売費及び一 ①転換後・造成後 ②有効宅地化率 ③造成工事費 ⑤投下資本収益 ⑦差引額 (円/㎡) の更地を想定した 価格(円/㎡) を乗じた価格 (円/㎡) - (3+4) +(5+6) (円/m²) 負担金 般管理費 (③+④) × np (円/m²) (円/m²) (円/m²) n: 12.0月 p: 1.0% 80.0 %) 43,000 21, 368 34, 400 8,600 1,032 3, 400 ⑧投下資本収益等控除後の価格 9熟成度修正 ⑩個別的要因の比較 ⑪控除後価格 (円/m²) n: 18.0月 p: 1.0% (円/㎡) 5.0 % m: 5.0 年(円/㎡) 100 ] Γ 14, 200 (1+r) m: 0.7835 1+np : 0.8475 18, 109 14, 188 100 (2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定 6標準化 ①取引事例 ②取引価格 ③事情補 4時点修 5建付減 ⑦地域要 8推定標準価 9個別的要因の ⑩杏定価格 取 価の補正 補主 NO 番号 正 因の比較 比較 (円/m²) (円/m²) (円/m²) 事 20709 街路 例 0.0100 100 1 100 100 100 比較法 交通・接近 43,697 43,700 а 43, 697 100 100 ] 100 1 [ 100 1 Γ 100 - 36 0.0 20709 音野 0.0100 100 ] 100 100 100 h 47, 100 44, 142 耐油 0.044, 100 100 ] 100 100 1 [ 106.7] - 39 行政 0.020702 その他 0.0 100 100 ] 100 100 100 40,840 41, 334 100 ] 41,300 100 100 [ 105.0 ] 94. 1 - 2 100 ⑪事情 12月率 ③標準化補正の内訳 14地域要因の比較の内訳 NO の内容 麥動率 交通·接近 環境 交通·接近 環境 正常 街路 0.0 0.0 0.0街路 -1.0+1.00.0 %/月 0.00 画地 0.0行政 0.0その他 0.0行政 0.0その他 0.0正常 街路 0.0交通·接近 0.0 環境 0.0 街路 -3.0交通·接近 0.0%/日 0.00 画地 0.0 行政 その他 その他 0.0 0.00.0行政 0.0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 -4.0 環境 -2.0 С 0.00 画地 その他 その他 +5.0 行政 行政 0.00.00.00.015比準価格 43,000 円∠m² 同一需給圏 内の類似地 ①標準地番号又は 基準地番号 ②公示価格又は ③時点修正 ④標準化補 ⑤地域要因 ⑥推定標準価格 ⑦個別的要 ⑧規準価格又は 標準価格(円/㎡) 因の比較 比準価格(円/㎡) の比較 (円/㎡) īΕ 域にある転 換後・造成 米子(県) 100 100 99. 5 1 [ 100 後の公示価格又は標準 42,659 - 6 37,000 100 86. 3 42,700 100 100 価格からの ⑨地域要因の比較の内訳 街路 交通·接近 環境 0.0+4.0-17.0 行政 0.0 その他 0.0転換後・造成後の更地を想定した価格 43,000 円/㎡ (2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要 開発区域面積 6,000 m<sup>2</sup> \* 擁壁工事の概要 \* 公園緑地の工事の概要 うち既存公共用地面積 0 m<sup>2</sup> コンクリートL型擁壁0.5m 近隣に公園があるため設置しない \* 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 70 m、西 0 m、南 30 m. # $0 \, \mathbf{m}$ \* 開発区域の土地の利用状況 \* 道路工事の概要 \* 水道工事の概要 60%、畑 40%、森林 0%、その他 0 % 引込延長 $155.0 \, \mathbf{m}$ 6mアスファルト舗装 \* 造成画地数 24 画地 \* 電気工事の概要 155, 0 m 引込延長 1 画地平均面積 200 m<sup>2</sup> \* 平均盛土高 \* その他 $0.5 \, {\rm m}$ \* 排水工事の概要 水道工事、電気工事の引き込み延 \* 造成後の公共減歩率 20.0% 公共下水 長は、開発区域内での距離 \* 既存公共用地率 0.0% \* 造成後の減歩率 20.0%