別記	様式	第6		邽	監定評	価書	(令	和3	3 年	地個	師	査)			鳥取			月 26日	□ 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出先	所	属分科会	会名	業者名						7110-174	(2)(7)			
	J	鳥取(県)		- 6	鳥取県	息	取県鳥	取	氏名										印
鑑定	2評価	額				6,	290, 00	0 円	1 ㎡当	たりの	価格						52	2, 000 F	刊/m ^ª
1	基本的	的事項	ı										11						
(1)	価格田	寺点		令和 3年 7	7月 1日	(4)鑑5	評価日		令利	和 3年	7月	16日	路	令和 3年 線価又			4	2,000	
(2)	実地記	調査日	f	今和 3年 6	月 18日	(5) 価格	8の種類		正常信	価格			福	倍率程				1	
		評価の条件		としての鑑	定評価														
_	-	評価額の決定			->用白 0 -	П 4 0 6) AZ						⊙πr±		101		@:+ <i>a</i>	Δ L Ω t ε	9.4.1. 4.4.
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等		鳥取市吉力	7値来る]	H42.	3 省						②地積 (m³)	(121)	9) Z .	令上の規	动寺
 	③形	状	④敷地	の利用の現	記 ⑤周 状況]辺の土 [‡]	也の利用	月の ⑥打	妾面道路	の状況	処)供給 业理施 设状況	⑧主要; 接近(っ な交通が の状況	布設と0	D	(その	1住居 (60,200 準防)他)	
		1:1.2	住宅 W2			模一般 成住宅		南6	Sm市道		ナ	く道 ガス r水	鳥取 1.1km					(70, 200)
(2)	① 範	通	東 1	00 m、西	200 m.	南	150 m,	北	100 m	2標	準的	使用	低層住宅	E地					
近隣	3標	準的画地の 無	杉状等	間口約	10.0		奥行 名		12.0 n	n, ŧ	規模		120	m²程度	、形	状に			
地域	4地	域的特性	特記	一般任气	を中心と	した既成	街	基準力 6 m計			交通	鳥取 1.1kr			法令	令	1住	居(70,2 準防	200)
			事項				路				施設	1			規制	钊			
		 域要因の 来予測	既存の位	住宅地域で	あり、変重	動要因も	見受け	られない	ことか	ら、現	況の	まま推っ	移してい	くもの	と予測	される	5.		
(2) 5		休りが	低層住	去:#h							(4) 5	対象基準	進地の	方位					+2.0
L		使用の刊を 価の手法			比準価材	々		E0	,000 F] / m²	1	国別的							
	の適用		収益還		収益価権				· ·	<u></u>									
			原価法		積算価格														
			開発法		開発法	こよる価	格		/ F										
(6) ਜ	市場の)特性	である	給圏は、「 が、ドーナ も少ない。	ッツ化現象	象により	全般的	こ人口の	減少が	続いて	いる。	熟成	した住宅	地域で	あり宅:	地供給	合が少	ないた。	め、取
記 現	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	自用目的 小さく 適性を た。	的での取引 経済合理性 重視する住	が主で、〕 を有する↓ 宅地域でも	丘接した 又益物件 あるので	地域及の建築 の建築 、比準	び周辺地 を想定す 価格を標	型域においること: であるとと で進とし、	ハて信 が困難 、指定	頼性のある	のある] るため、 也との ⁵	取引事例 、採用を 検討を踏	が収集 断念せ まえ、(できた。 ざるを 鑑定評	。 得なが 価額	ち標準 いった を上記	地は、 。 従っ この通り	面積が て、快 決定し
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	準地	□標準地 _	②時 点 修 正		準化 計正	④地域: 因の: 較	比	別的 因の 較	_ の	象基準規準価 (円/n	格 内	準化補.	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交通 環境 行政	
を <i>†</i>	Έ	公示価格		円/㎡	[]	_] _	100	_100	_ '	00					行政			11以 その他	
(9) 指	j)	① 指定基準			②時点		準化	[④地域要 因のb	更 5個			象基準 比準価		標準	の他 街路 交通	0. (地域要因	街路 交通	-2. (-2. (
指定基準地	う 食	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	鳥取(県	:) - 5				較	比	較		(円/n	1) 訳		環境 画地	0.0		環境 行政	-22. 0 0. 0
地 i 	া	前年指定基	基準地の 38,400	価格 円/㎡	[99. 5 100	_ _	100	100 [74.9	_	2.0]		52, 0	000	:	一で 行政 の他	0. ()	その他	0.0
(10) 対 st	手の	①-1対象基注 ■継続 前年標準価:	□新規 格	₹ 52, 20)円/㎡	<u> </u>	③	一般的到		ている	0		と無い住						
対象基準地の前	(集) 検討 を	①-2基準地7 点)である ^は 一代表標準	易合の検		長牛地寺と	间一地	価格形成要因(地域要团		古くか 頃向に			宅地域で	`あり、	ドーナ	ッツイ	匕减少	いこより.	、衰退
前 え	יי.	標準地番号	各		円/		め [個別的團	要因] /	特にな	し。								

②変動率 年間 -0.4% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) — 6 宅地-2

V 0	①取引事 例番号	②所在 等	E及び地番並	፱びに「住!	居表示」	③取引時 点	4類型	⑤地積	責 (m²)	⑥画地 の形状	⑦接面の状		⑧主要交通 設の状況	i施 ⑨	法令上の規 等
а	2 1 7 1 0 1						更地	()	ほぼ長方形	東4m市 中間画			1 (70	住居 0, 160) 防
	- 42														
р	2 1 7 0 5 3						建付地	()	方形	: 西6m市中間画	i道 i地			中専 0, 200)
	- 6	<u> </u>					!	<u> </u>			<u></u>				-
С	217052						建付地	()	ほぼ長 方形	東6m市 中間画	ī道 I地			住居 0, 200) 防
d	- 1 2 1 7 0 5 3						建付地			ほぼ長方形	一南6m市中間画	5道 町地		(70	住居 0, 200)
-	- 7							(,					準	纺
е	2 1 7 0 5 2						建付地	()	ほぼ長方形	: 北西5r 中間画				工 0, 200) 別用途地区
!	- 3 ⑩野司(無数		の事情は	一一一		C I Sept.	○無淮ル	10 Ht			- 1 _{137.14}		- 多畑町		Т ◎★ 中価
10	⑩取引価格 (円	<u>ቔ</u> ∃∕mů)	①事情補 正	⑫時点修〕	正 ③建作	対減 は補正	個標準化 補正	(15)推	能定価格 (円/㎡)	⑥地域要 因の比較	T 176	住定標準価 (円/㎡)	18個別的 比較	要因の	① ① ③ 査定価 (円/r
а	(51, 22)	100 [100]	[99.8] [10	00 [100 [101.0]] 5	50, 612	[100 [98.0	_]	51, 645	街路	0.0	52, 700
b	39, 73)	100 [100]	[97. 5		00 [100 [90.0]] 4	43, 051	100 [86. 2	_]	49, 943	── 交通・ 接近 環境	0. 0	50, 900
С	53, 40)	100 [100]	[98.2		00 [100 [101.0]] 6	51, 927	[100]	51, 927	画地	+2.0	53, 000
d	37, 53)	100 [80. 0]	97.8		00 [100 [94. 9]] [50, 897	[100 [100	_]	50, 897	1J 政 その他	0. 0	51, 900
е	57, 74)	100 [100]	[101.8		00 [100 [100]] ε	58, 787	100 [113.9	_]	51, 613	[10:	2.0] 00	52, 600
N O		 イ月率 変動率	ウ標準化	⊥ 化補正の内						工地域要	因の比	較の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	.0 環境	 境	0.0	街路	-2.0	交通:	 ·接近 (0.0 題	環境 (
a		-0.03	画地	+1.0	行政	0.	.0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その作	他 (0. 0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	.0 環均	 竟 	0.0	街路	0.0	交通·		2.0 題	環境 −12
_		-0. 10	画地	-10.0	行政	0.	.0 そ(。 の他	0.0	行政	0.0	その作	他 (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 (0.0 題	環境 (
		-0. 10	画地	+1.0	行政	0.	0 そ(の他 	0.0	行政	0.0	その作	地 (0. 0	
d	親族間 9	%/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 題	環境 (
	40.51	-0. 10	画地	-5. 1	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その作	他 (0. 0	
е	正常 9	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	.0 環均	竟 	0.0	街路	-1.0	交通.	接近(0.0 野	環境 +1
		+0.10	画地	0.0	行政	0.	.0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その作	他 (0. 0	

(2) ₹	責算価格	算定内訳															
(2) -	1 ■ 原	価法が適	用で	きない場合	合その理由	±	既成宅	地化し	ているた	め、再訓	達原	原価の把握か	5困難。				
(2)-	2造	成宅地内	等に	存し原価流	まの適用だ	が可能	な場合の	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	修正	⑥素:	格	修正後の 円/㎡)	⑦造原		事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修	Œ (補修Ⅱ	事費の 後の価格 (円/㎡)
				100	Е]							100	[]]		
			[]	100)							[]	100			
⑪付	帯費用			票準化補 E	13時点	修正		帯費用の の価格	の補修正		力宅地 - 価格	也化率で除 B	16地域要因 の比較	①個別的 因の比		8再調道	原価
	(F	¶∕m³)							(円/m [*])		-	(円/㎡)					(円/m³)
			[100	100]				(%)	[100	100	_]		
19熟	成度修正	Ē		[] /100)				20積算	価格	<u>\$</u>	1	円/㎡			
内割	7									·							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成コ		補正					月率 変動率	付帯費	標準化補	ĪĒ ,				月率 変動率
		%/月	_ _ →	- - - - - - -						%/月	費用						%/月
地垣	域要因の 」	比較		街路	·	交	通·接边	<u>f</u>		環境			行政		そ	の他	
(3)				法)の適用 ②総費用	月又は収益	\$還元; ③純,		用できた			る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期間 後の純収五		⑦還	元利回り
直接法		(円)		(円)			(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
Ĺ														()	(-) %
	⑧収益値	西格					P	 ŋ	(-	
	できた	西格が試算 なかった場 0理由	车易														
		法が適用 場合その		画地規模が	いかさく、	経済	合理性を	を有する	5 収益物(牛の建築・	を想だ	定すること	が困難である	5 .			
,	以下、「	以益還元	法证	適用の場合	含は、宅	地一	4 (3	3) —	2^								
(4) 月	開発法に	よる価格	算定	内訳													
(4) –	1 開発法	もの適用		する	し	ない	開発法	去を適月	用する場合	合の理由							
147	入の現代	西の総和		②支出の現	見価の総和	1	③投下:	資本収	益率 ④ 月	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)		((%)	(F:	l/m	ĵ)	(m²)	(円	∕m³)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円		(F	¶∕m³)				
	以下、	開発法適	用(の場合は、	宅地一	6	(4) -	-2~									

別記	様式	第6			鑑定詞	評価書	事 (令和	3	年	地佰	田部	査)			鳥取	令和 (県)		7月 26日 - 7 - 5	□ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出先	Ē Ē	所属分	科会名	業	者名										
	J	鳥取(県)		- 7	鳥取児	ţ	鳥取分	科会	氏	名										印
	評価]	12, 800	,000 P	1	l ㎡当:	たりの	り価格	<u> </u>					3′	7,000 F	刊/mª
1 ;	基本的	的事項	1											(0)						T (2
(1) {	西格田	诗点		令和 3年	7月 1日	(4) 鎾	定評個	5日		令和	和 3年	- 7月	19日	路 .	[令和 3 路線価又				1. 1 f	円/m [*] ±
(2) §	実地記	調査日		令和 3年	7月 5日	(5) 個	植の種	重類		正常值	西格			線「価	倍率				1.1]	
(3) 釒	監定言	評価の条件	更地	としての	艦定評価															
		評価額の決定													.					
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」		鳥取市滝	5山744	番2外								②地科 (㎡)	[347)	⑨法·	令上の規	制等
準地	3形	/状	④敷地	の利用の		周辺の <i>:</i> t況	土地の	利用の	⑥接 面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交通	施設と	o l		1 中専 (60, 200)	
-		1:2	住宅 W 2		カ	一般住宅の が見られる その住宅が	る区画		南東6	im市道	į		水道 ガス 下水	鳥取 3.2km				(その 対)他) 也区計画	等
(2)	~																			
(2) 近	①範		東	50 m、团		n、南		m、北		50 m	1		的使用	低層住			4.115		Land	
近隣地		標準的画地の肝	T	間口 組 :特にな		.0 m.	奥行	基	25 準方位	5.0 m 江北	∩、 	規模	鳥取		m ² 程度			ほぼ長 1 中	·万形 ·専(60, 2	200)
地域	(4)地	地域的特性	特記						m市道	Í		交通	3. 2k	m		法			区計画等	
-	© HI	は悪田の	事項	# 1. 1 ± :	to A or A-r	> 14 1ct >>>		避 逆山		⊕ ⊞`	高い ト	施設	1	. 白 しは	日とわて		制	in a B	- r四 k/s 子、·	(#. +±}-
	将	地域要因の 好来予測		然とした? と予測さ;	郊外の住物れる。	七地域で	<i>め</i> る。	(祖川下	ンイル	グノ用ス	囲によ	、りか. T	1史1生(7)	円上は,) ル・、 惨	れる現	びしり目	: 珠児で	
(3) 最	有効	か 使用の判定	低層住	宅地								1		準地の	方位					+2.0
	定評)適用	呼価の手法	取引事	例比較法	比準化	西格			37, 00	00 F	∃∕m [*]		個別的	安囚						
0,	他几	•	収益還	元法	収益位	西格			31, 00	00 F	∃∕m [°]									
			原価法		積算值					F	∃∕ m [*]									
			開発法			法による					∃∕ m²									
(6) 市	ī場の)特性	同一需治とした。	給圏は鳥! 住宅地域 の中心は.	取市郊外の で、需給の 、土地での	の中規模 は比較的 は1,3	住宅地 安定し 00万	で、需 ていた 円前後	要者の が、 新築	中心に 対域経済 で で で で の 戸 が	は鳥取 済の衰 建物件	x市及 退、 ドで3	び鳥取 少子高 , 00	県東部: 齢化等 0万円	地区の居を反映し 程度であ	住者。 て需約 る。	近隣	地域周 含み。	辺は区 総額面	画整然におけ
評	検証	「格の調整 E及び鑑定 原の決定の	対象基取引事	準地に賃? 例比較法	パート等の 貸物件を に基づく」 討を踏ま	想定し、 七準価格	賃料収 は現実	入から 的であ	価格を り説得	対算で	する収 有する	ス益還 。。以	元法に 上、各	基づく	得するた 収益価格 恪の説得	かの取 は説得 力に係	対引で 引力に 系る判	ある。 ややク 断を行	したが・ にける。 - fい、か・	って、 一方、 つ、指
(8) 対準とした	価格	① □代表榜標準地番号	標準地	□標準地 -	_ _ ' .	点 正	標準化 補正	E	地域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の		対象基準)規準価 (円/r		1 1	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
格しをた	:	公示価格		円/mឺ	[00 [100] [100	[]	00					画地 行政 つ他			行政 その他	
(9) 指定基準地	,	① 指定基準	地番号 為取(県	;) - 1		点 正	標準化 補正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 O比準値 (円/r		1 11-	街路 交通 環境	0. 0.	0 因	街路 交通環境	0. 0 +10. 0 +57. 0
地言	÷	前年指定基	基準地の 64,000	_	[100 102.0	- -	100 72. 7		2.0] 00		37,	100		画地 行政 の他	+2. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0
(10) 対 年	ò	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	□新規	1	500 円/m	 Î	③ 価 3		的要因		 景気は は、-	は低調 一部横	 で、投 這い、	資も減 上昇傾	少傾向。 句も見ら	 鳥取市 れるが	 5人口 ぶ、概	 は減少 ね下落		、地価
対象基準地の前の特別を	検討	①-2基準地元 点)である ¹ 一代表標準 標準地番号	場合の検			と同一地 -	1格形成要因	変動[地域 伏兄	要因]	j j	地価動	前向は	変動は 、下落		められな	い。不	「動産	市場に	は需要が	弱い。
HIJ 70	,	公示価村		1 20/		/ 111		L1直列	的要因	} נוע	持にな	٧,								
		②変動率	年間	-1. 3 %	半年間	%)													

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 7 宅地-2

00	①取引事 例番号	②所在	及び地番並	ひに「住	居表示」	③取 点	引時 「 	4 類 型	⑤地積	į̇̃ (n	n²)	⑥画地 の形状		面道路 伏況	⑧主要交 設の状	通施	9)法*	う上の規制
а	2 1 7 0 8 1							更地	()		南4. 8 中間i	m市道 画地			1 中县 (60, 1 土砂り	享 80) 炎害警戒区5
	- 20																	
b	217073							建付地	()	不整形	北3.9 中間ī	m道路 画地			1 中草 (60, 1	手 60)
	- 19							7=1-1_1)オ)ポ F	- عمالـ	十二六			1 中草	<u> </u>
С	2 1 7 0 7 1 - 19							建付地	()	ほぼ長 方形	北6mī 中間ī	TUE 画地			(60, 2	
	2 1 7 1							更地				ほぼ長	南8.5	m市道			1 住月	
d	0 1 - 47								()		中間				(70,2 準防	00)
е									()							
	_																	
10	⑩取引価(格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修:		付減 補正	1 4	票準化 前正	15推	定価格 (円/m		16地域要 因の比較	① 格	生定標準価 (円/㎡)	18個別 比較		の (9査定価格 (円/㎡)
а	(39, 8	73	100 [100]	[99. 6 100	_]1	<u>00</u> /]		100	3	9, 714	[100	j	35, 778	街路		. 0	36, 500
b	(36, 5)	100 [100]	[98.8 100		00]		100 92. 0]	3	9, 285	[100	j	36, 241	交通・ 接近環境		. 0	37, 000
С	57, 3)	100 [100]	[99.3 100		00]		100	5	6, 915	[100	j	42, 506	画地		. 0	43, 400
d	(46, 0) 55	100 [100]	[99. 7 100		00 /]		100 07. 1	4	2, 873	[100)	36, 426	その他		. 0	37, 200
е	()	100	[] _1	00	[100			[100	j		[]	102. 0]	1	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	上 化補正の内	訳						ı	地域要因	国の比	対の内訳				
_	正常	%/月	街路	0.0	交通 接	近	0.0	環境	ţ	0.0	1	 街路	-2.0	交通	接近	+10.0	環境	+3. (
а		-0.04	画地	0.0	行政		0.0	その	他	0.0	1	 行政	0.0	その	也	0. 0	i	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	ţ	0.0	1	街路	-6.0	交通	接近	+3.0	環境	+12.0
		-0.10	画地	-8.0	行政		0.0	その	他	0.0	4	 行政	0.0	その	也	0. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	ţ	0.0	1	街路	0.0	交通	接近	+3.0	環境	+30. (
		-0.10	画地	0.0	行政		0.0	その	他	0.0	7	行政	0.0	その	也	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	į	0.0	1	街路	+2.0	交通	接近	÷12. 0	環境	+3. (
		-0.05	画地	+7.1	行政		0.0	その	他	0.0	7	行政	0.0	その	也	0.0		
е		%/月	街路		交通 接	近		環境	ţ		1	街路		交通	接近		環境	ţ
			画地		行政			その	他		7	 行政		その	也			

(2) 7	責算価格 :	算定内訳												
(2)-	-1 📕 原	価法が適	用でき	きない場合	その理由	既成市	街地により	手調達 原	原価の把握	が困難であ	っるため			
(2)-	-2 🗌 造	成宅地内	等に存	すし原価法	の適用が	可能な場合の	の価格							
①造	成事例番	号			-	-	②所在及び	ブ地番						
3素	地の取得		④事′	情補正	⑤時点側	多正 ⑥素 ^均 価格	地の補修正後 格		造成工事		⑧標準化補 正	9時点修正	10ù 1	造成工事費の 補修正後の価格
	(P	∃∕m³)		100			····(円/n	n)		(円/m [*])	100			(円/m ²)
			[_	100	100	_]					[100	[]		
⑪付	帯費用		⑫標: 正	準化補	①時点修	正 14付款	 帯費用の補修 の価格	E (多有効宅地 した価格	化率で除る	⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	187	再調達原価
	(P	∃∕m³)	ш			120	グに	ท์)		ī (円∕㎡)	の比較	囚切此权		(円/m²)
			[_	100	[_]			(%)	[100	[]		
19熟	₹成度修正	<u>'</u>		[] /100			2	0積算価格	<u> </u>		 円∕㎡		
内記	尺													
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	標準化補	東 正			月率変重		標準化補	Ē			月率変動率
		%/月	事費					%.	/月 開					%/月
地均	或要因の』	北 較		街路	'	交通 接近	Ĺ	Đ	環境		行政		その	他
			·					'			1	•		
(3)	収益価格	算定内訴	Ţ											
(3)	-1 収益;	還元法 (ī	直接法	の適用	又は収益	還元法が適用	用できない場	合の理	曲					
声	①総収益	±		2総費用		③純収益		物に帰	属する	⑤土地に帰	属する	⑥未収入期間修 後の純収益	正	⑦還元利回り
直接法		(円	١ ١				ሞር	収益	,,,,,	純収益		124 - 4 - 4 - 5 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12		
/4			′		(円)		(円)	収益	(円)	純収益	(円)		円)	(r-g)
- 1		4 100 10					(円)		(円)	純収益		(0.9689)	(5.0 - 0.0)
		4, 129, 18		67	(円) 78, 522	3, 450	(円)			純収益	(円) 555, 186	()	
	⑧収益値	插格	8	67		3, 450	(円)	2, 8	(円) 395, 480	純収益 円/㎡)		(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益値⑨収益値	5格 	8	67	78, 522	3, 450	(円)	2, 8	(円) 395, 480			(0.9689)	(5.0 - 0.0)
_	⑧収益値⑨収益値できたの付金を収益還元	5格 	8	67	78, 522	3, 450	(円)	2, 8	(円) 395, 480			(0.9689)	(5.0 - 0.0)
:	⑧収益値 ⑨収益を ので含その 収できる 収できる 収で理由	価格が試算にかった場合では、 が適用は 法が適用	8		78, 522 10, 75	3, 450	9 (2, 8	(円) 395, 480			(0.9689)	(5.0 - 0.0)
:	⑧収益値⑨収益値きたの収益量ない収できまない収で理由以下、単	価格が試算にかった場合では、 が適用は 法が適用	8 法適	用の場合	78, 522 10, 75	3, 450 8, 400 P	9 (2, 8	(円) 395, 480			(0.9689)	(5.0 - 0.0)
(4)	⑧収益値⑨収益値きたの収益量ない収できまない収で理由以下、単	価格が試算にかったり ではかったり ではからでは は は は は は は は は は が は が は が る の に が る の に が る の る の る の る る の る の る の る の る の る る る る る る る る る る る る る る る る る る と る と る と る と る よ と る よ と よ と	8 法適	用の場合	78, 522 10, 75	3,450 8,400 F 也—4 (3	9 (2, 8	(円) 395, 480 31, 000			(0.9689)	(5.0 - 0.0)
(4) [⑧収益値⑨収益をきるの収益される収益される収益される収益される収益収益収益スープ収益スープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープスープ<li< th=""><th>価格が試算 がかったり 活体のである。 活場合そのの ス益還元 よる価格 の適用</th><th>※ 法 道 定内</th><th>用の場合</th><th>78,522 10,75 iは、宅は</th><th>3,450 8,400 P 也-4 (3</th><th>(円)),666 円 (3) - 2へ 去を適用する</th><th>場合の</th><th>(円) 395, 480 31, 000</th><th>円/㎡〉</th><th></th><th>(0.9689</th><th>)</th><th>(5.0 - 0.0)</th></li<>	価格が試算 がかったり 活体のである。 活場合そのの ス益還元 よる価格 の適用	※ 法 道 定内	用の場合	78,522 10,75 iは、宅は	3,450 8,400 P 也-4 (3	(円)),666 円 (3) - 2へ 去を適用する	場合の	(円) 395, 480 31, 000	円/㎡〉		(0.9689)	(5.0 - 0.0)
(4) [⑧収益値 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	価格が試算 がかったり 活体のである。 活場合そのの ス益還元 よる価格 の適用	法 道	用の場合記訳する	78,522 10,75 iは、宅は	3,450 8,400 P 也-4 (3 にい 開発が ③投下が	(円)),666 円 (3) - 2へ 去を適用する	場合の	(円) 395, 480 31, 000 理由	円/㎡) :) ⑤分譲 ⁻	555, 186	(0.9689 537, 9	(0)	(5.0 - 0.0) 5.0 %

(

円

円/㎡)

⑧開発法による価格

(2) A+	日中津県 ヘルヤ							鳥取(県)	7 宅地 -4
(3)-2型	想定建物の状況	元 	@## ##			#\# ====			
	①用途		②建築面積	(m²)	31	構造・階層 	(4延床面積	(m²)
共	同住宅			140.00		L S 2			280.00
⑤公法	上の規制等								
用途地	!域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口·奥行		前面道路、帕	逼員等
125	1中専							前面道路:	市道 6.0 m
地	区計画等	60 %	200 %	200 %	347	m [*] 11.5 m ×	21.5 m		
					T				
⑥想定	建物の概要	ファミリータイ	プ3LDK約	65㎡を想定	⑦有効 の理		外階段のク	こめ こ	
(3)_3*	総収益算出内記	P			074	EE			
(J) – Jik					Ta				
階層	①用途 層	②床面積	③有効	率 ④有効面積	り月額支払	⑥月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
PB /1	F	(r	n ⁱ) (%)	(m³)	賃料 (円)	(円)		金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	住宅							2.0	357, 840
1 ~		14	40.00	140.00	1, 278	178, 9	20		337, 640
~									-
~									-
~									-
~									-
									715, 680
計		28	30.00 100	280.00]	357, 8	340		
	 支払賃料			<u> </u>	357,840 円	× 12ヶ月	=	=	4, 294, 080 円
	整費(管理費)				円/㎡	× 280.	.00 m²×12	ヶ月 =	0 円
⑩b共益	·費(管理費)	の算出根拠							
①そのf	他の収入(駐車	場使用料等)		P	円/台 ×	台×12ヶ月+	-	=	0 円
	れ損失(算出根			+		で、計上しない			0 円
①空室章 (9+①a	等による損失 ^z a)×空室率A(タ	相当額 6)+(11)×空室率B	(%))	+	4, 294, 080 円× 円×		% % =		171,763 円
(1A)CJ ⊢≣	≣† (9)+(10)a+(11)-(12)-(13)					70 —		4, 122, 317 円
		/ (空室損失考慮後			715,680 円×	96. 0 % ×	1.00	% =	6,871 円
		<u>、エーバス・7/80</u> 2 及び償却額(空室			償却年数		 運用利回り		
					円×	96.0 % ×	0. 3	400 =	0 円
①その他	也の収入に係る化	呆証金等の運用益(空室損失考慮後		円×	100.0 % ×	1. 00	% =	0 円
18総収割	益 	0+(5)+(6)+(17)		4	, 129, 188 円	(11,900 円/㎡)
(3) -4	1 ㎡当たりの	月額支払賃料の算	工出根拠	()内は支払賃	<u> </u>				
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核 修正 袝	標準化 ⑥建物 計正 差修		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
$\begin{bmatrix} \mathbf{a} \end{bmatrix}_{0}^{2}$	1707 (収	1, 298 (1, 261)	100		00 100	_	100	1, 298	対象基準階の 月額実質賃料
-									1,280円/㎡
$\begin{vmatrix} b \end{vmatrix}^2$	1707 (収 -2	1, 071 (1, 068)	[100]		$\frac{00}{00}$] $\frac{100}{[100]}$	_	100 100 T	1, 190	月額支払賃料
		1,000)							(1,278円/㎡)
С	_		[100]	[100] [00 100	$-$ _] $\left \frac{100}{[} \right $	100		 基準階 1F B
			1 1	.00	J L	7 7	. 1		

							馬坦	文(県)	– 7	宅地一
(3)-5総費用算出内訳										
項 目		実額相当額				算 出	根	拠		
D修繕費		151, 200	円		37, 800, 00) ×		0. 4	%	
2維持管理費		128, 822	円		4, 294, 08) ×		3. 0	%	
3公租公課	土地	20, 500	円	査定額						
	 建物	302, 400	円		37, 800, 00) ×		50. 0 %	× 16.00	/ 1000
4損害保険料		37, 800	円		37, 800, 00) X		0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		37, 800	円		37, 800, 00) ×		0. 10	%	
多その他費用			円							
⑦総費用										
1~ 6		678, 522	円	(1, 955 円	m²)	(経	費率	16.4 %)	
3)-6基本利率等										
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 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	D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	D経済的耐用年	数				20 年
① c :設備割合 (設備価格÷建	—————— 物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の	 D経済的耐用年	——— 数				15 年
Dm:未収入期間		0.5	年	⑩ α:未収入	期間を考慮した	:修正革	<u> </u>		(). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益		•		•						
項目		査 定 額			<u> </u>	1 出	根	拠		
①建物等の初期投資額		37, 800, 000	円	135, 00	00 円/㎡×		280.	00 m *×	設計監理料 100%+	学 学 9
2元利逓増償還率		0. 0766		躯体 部 0.0651 ×	部分 45 % + 0		:上部 <	-	設備 0.0963 ×	前部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 895, 480 8, 344	円 円/m²)							
(3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								4,	129, 188	円
②総費用									678, 522	円
③純収益 ①-②								3,	450, 666	円
④建物等に帰属する純収益								2,	895, 480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4								555, 186	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益	Ē							537, 920	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1, 550	円/m
③)-9土地の収益価格	還元利回り(_	5. 0	%						
		10, 758, 40) 円	(31,000	円/ ㎡)

別記	様式	第6			鑑瓦	三評価	1書	(令本	1 3	年	也個	調	金)			令 鳥取(児		7月 26日 - 8 - 5	提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会名	名 業	者名						110.01			
	,	鳥取(県)		-8	鳥耳	反県	鳥取	県鳥取	. K	名									印
鑑5	E評価	額				·	14, 90	000,000	円 1	m³当 <i>†</i>	こりの	価格						58, 300 F	¶∕m³
1	基本	的事項																	
(1)	価格	寺点	4	令和 3年	三7月 1	. 目 (4)鑑定評	平価日		令和	3年	7月	16日	KA _	令和 3年 線価又は			46,000	
(2)	実地詞	凋査日	4	介和 3年	6月 18	3日 (5)価格 <i>の</i>)種類		正常個	插格			線	倍率種類			1	<u> </u>
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	<u>_</u> 価									14 1 127				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨															
(1) 基準		f在及び地番st 住居表示」等				丁1丁目 - -20-		番外						②地積 (㎡)	(256	93	令上の規	制等
準 地	③形	沙状	④敷地	の利用の	———)現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の の利用の	の⑥接面	面道路(の状況	久	力供給 処理施 设状況		ー な交通施 の状況	設との		1 中専(60, 200))
		1:1	住宅 W 2			中規模ち並ぶた住宅	区画整然		東7mi	 方道		ブ	k道 ガス 下水	鳥取 1.8km			」 (そ 	の他)	
(2)	①範	5囲	東 1	50 m. Ī	FG 1.9	 50 m、 摩	i 20	00 m . 2	dr 1:	50 m	②樗	<u> </u> [準的	伸用	低層住宅	##				
近隣		。 <u>四</u> 『準的画地の 』	***	間口		16.0 m		<u>// / / / / / / / / / / / / / / / / / /</u>		.0 m		現模	10,711		 ㎡程度、	 形状	ほぼ〕	 E方形	
	④地	.域的特性	特記	中規模	一般住	宅が区画 宅地域		4+-	基準方位	北		交通	鳥取	駅南西		法令		中専(60, 2	00)
以			事項) TE <>- I			路	, III.1147E	<u>.</u>		施設	1.8k	im		規制			
		 !域要因の ! 来予測	住宅地址	<u>:</u> 或として	熟成し	ており、	今後も	標準的	な住宅地	域を刑	が成し	てい	くもの	と予測さ	れる。	:			
(3) 指		使用の判定	低層住名	宅地								(4) 5	対象基	準地の	方位				+1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			58, 30	00 円	∕m [*]	1	固別的	要因					
'	の適用	i	収益還:	元法	収	益価格			36, 30	00 円	∕m²								
			原価法		積	算価格			/	円	∕ mื								
			開発法		開	発法によ	る価格			円	∕ m [*]								
(6) r	市場の)特性	居住者	は現在の	どであところ	るが、圏 好調の様	外から	の流入	も見受け	られる	5。美	保南	小学校	区内で中	規模の開	発が盛	んに行	の中心は[われてお 5 0 万程』	り、売
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	社会人同	句けのア	パート る程度	等も混在 である。	してい	るが、	その他の	収益物	が件は	、戸刻	建住字	が転勤等	の事情に	より定	期借家	標準地は、 で賃貸され 踏まえ、	れるケ
(8) 公示価格を	規権とした	① □代表標標準地番号	· 獎準地	□標準: -	也 ②	時 点修 正	③標準 補正		型地域要 因の比 較	5個5 要 比 車	因の		 象基準 規準値 (円 <i>ノ</i>	格 内	準 交化	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
格しを力	11.	公示価格		円/m	ı [100	100	<u></u>	100	[]				正直	i地 :政 :他		行政 その他	
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	地番号 鳥取(県) -)時 点 修 正	③標準 補正	:	地域要 因の比 較	5個5 要 比 非	因の	စ	 象基準 比準値 (円/)	略 ⑦	標準化補安環	i路 通	0.0 地 0.0 域 0.0 因	街路 交通 環境	-1. 0 +5. 0 +5. 0
準	剣 対	前年指定基	基準地の 64,000		- -	100]	[100 [102.		100	[101			58,	100		政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対 4	手ゅらの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	□新規 格	<u>5</u> 8,	000円/		3 (3)		·般的要因					、コロナ		少なく	、良好	な住宅地は	こつい
対象基準地の前	景 集 黄 計 客	①-2基準地7点)である5	易合の検	点(代ā 討 標準均		9等と同一	-地 格形成要	変動状況[個	!域要因]				い住宅 である		、生活の	利便性	が概ね	良好であん	るため、
前	2,	標準地番号	么			_ 四∠m²	医の	」 [個	別的要因	[] 集	手にな	し。							

②変動率 年間 +0.5% 半年間

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 8 **宅地-2**

	式算価格算 定												取(県)	<u> – 8</u>	宅地-2
(1) Ł	北準価格算定	内訳													
NO	①取引事 例番号	② 所在 等	及び地番並	 iびに「住原	 居表示」	③取引時 点	· ④類型	⑤地積	(m ²)	⑥画地 の形状	⑦接面:		⑧主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2 1 7 1 0 1						建付地	()	ほぼ整形	東5. 2m 中間画				中専 0, 200)
b	2 1 7 0 5 3					-	建付地	. <u></u>		ほぼ正	南東6m 中間画				中専 0, 200)
5	- 8						AU	()	方形 	中间凹.	RE			<i>J</i> , 200 <i>)</i>
С	2 1 7 1						建付地	()	ほぼ長方形	西6m市 中間画:			(60	住居 0, 200) 区計画等
d	- 36 2 1 7 0 5 2						更地	()	ほぼ長方形	北6m市				住居 0, 200)
	- 2							· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	·						
е	2 1 7 0 8 1 - 28						更地	()	おぼ長方形	南西6ml 路 中間画:			(60	中専 0, 200)
NO	⑩取引価格	各 3/m³)	①事情補 正	⑫時点修正	正 ③建作		 ⑭標準化 補正	① ① 1 ② 1 ② 1 ② 1 ② 1 (F	価格 円/㎡)	16地域要 因の比較	I 174	 定標準価 〔円/㎡)	1 18個別的	要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	61, 09)	100 [100]	[100. 5	_]		100 96. 0			100 [109.6	_] [58, 354	街路	0.0	58, 900
b	57, 47)	100 [100]	[102. 0 100			100 102. 0	57, 4	475	100 [99. 0	_] _ 5	58, 056	一 交通· 接近 環境	0. 0	58, 600
С	55, 00)0	100 [100]	[100] [10	-	100 100]	55, (000	100 [96. 0		57, 292	画地	+1. 0 0. 0	57, 900
d	54, 24)	100 [100]	[101. 7 100	_]		100 95. 0	58, (067	100 [99. 0]	58, 654	その他	0.0	59, 200
е	61, 99		100 [100]	[100 100	_]		100	61, 3	380	100 [110.8] _ 5	55, 397	[10]	1.0]	56, 000
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	化補正の内	訳					工地域要	因の比較	の内訳			
а	正常	%/月 +0. 05	街路 画地		交通·接; 行政	近 0. 0.			0. 0	街路 行政	-2. 0 0. 0	交通・ その(1.0 B	環境 +13. 0
b	正常	%/月	4+- DA7	-	 交通·接i		- 		0. 0	街路	-1. 0				環境 0.0
		+0. 10			行政	0.			0. 0	行政	0.0	その作). 0	
С	正常	%/月 0.00	│ 街路 画地		交通·接注 行政	近 0. 0.			0. 0	街路 行政	-1. 0 0. 0	· 交通· · そのf		2.0 野 0.0	環境 -1.0
d	正常 9	%/月	街路		交通·接				5. 0	街路	-1. 0	交通・			環境 0.0
		+0. 10	画地	0.0	行政	0.	0 その	の他 (0.0	行政	0.0	その作	他 (). 0	
е	正常 9	%/月	街路		交通·接;				0. 0	街路	-1. 0	交通			環境 +13.0
		0.00	画地	+1.0	行政	0.	0 70	の他 (0.0	行政	0.0	その作	地 (0. 0	

(2) 7	漬算価格	算定内訳																
(2)-	-1 📕 原	価法が適	用	でき	ない場合	その理	!曲	既成宅	2地化して	ているた	め、再訓	達原	原価の把握か	5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造	成事例都	号					-		2所在	生及び地	!番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事作	青補正	5時,	点修正	⑥素 価	地の補修 格 (P	§正後の 円∕㎡)	⑦造原		事費 (円∕㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時点	修正(Ľ事費の E後の価格 (円/㎡)
			[_	100	[]							100 [] []		
①付	帯費用		12)	標準	 隼化補	13時点	i修正	14付	帯費用の)補修正	15有效	加宅地	 也化率で除	16地域要2	图 ①個別	」的要(18)再調道	 奎原価
		9∕m³)		正				後	の価格	(円/㎡)	L#	:価格	≸ (円∕㎡)	の比較	因の	比較		(円/㎡)
			[_]	[]				(%)	[100	[<u> </u>	00		
19榖		<u> </u>	<u> </u>		[] /10	00				20積算	価格	 Š		円/	m [†]		
内記	R										1							
素地	事情の 内容	月率 変動率		造式	標準化补	甫正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	ĪĒ				月率変動率
		%/月		事費							%/月	用用						%/月
地均	或要因の.	北 較			街路		交	E通·接i	近		環境			行政		7	の他	
	-1 収益:	·算定内訴 還元法(i				又は収	_					-	@ Luk- I	3 5 47	@ ± .!= 7 #			
直接法	①総収益	釜 (円	1)	(2	②総費用	(円)	3純	収益	(円)	④建物I 純収3	に帰属す∙ 益 (F		⑤土地に帰 純収益	帰属する (円)	⑥未収入其 後の純4	開間修正 双益 (円)	7)遺	畳元利回り (r-g)
法		3, 043, 83	34		49	96, 712		2, 54	7, 122		2, 068, 2	00		478, 922		9689) 464, 028	(5.	0 - 0.0) 5.0 %
	8収益値	 版格				9.	<u> </u> 280, 56	50 F	<u>_</u> 7	(36, 30	00	 円/mឺ)					
		西格が試算 なかった場)理由																
		法が適用 場合その																
	以下、」	又益還元	法	適月	用の場合	計は、 年	官地一	4 (;	3) — 2	2^								
	開発法に -1 開発法	よる価格 よの適用		_	訳 する		ない	開発	法を適用	lする場 [.]	合の理由							
14	マスの現代	亜の総和		2	 支出の現	見価の総	:和	」 ③投下	資本収益	主率 4 9	 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	%)	(F.	/ m	ĵ)	(m³)		(円/m ^²)		(m²)
Ø								円										
				_	旦 스 /+					`				37 1117				

	建物の状況												
			②建3	 を面積	(r	nî)		講造	· 階層				(m²)
共同住	 宅			10	02. 40			LS	5 2			204. 80	(117)
⑤公法上の	規制等												
用途地域等	;	基準建蔽率等	指定名	字積率 :	基準容積率等	争し地積			間口·奥行		前面道路、帕	国員等	
1 中	専										前面道路:	 市道	7.0 m
		60 %		200 %	200 %		256 r	'n	12.0 m ×	18, 0 m	特定道路まで	ごの距離:	m
⑥想定建物	の概要	ファミリータイ		4 5 m²		•	⑦有効		100.0 %	外階段の	ため		
(3)-3総収益	监算出内部	₹											
階層	①用途	②床面積	(3有効率	④有効面積	り月	額支払	6月	額支払賃料	⑦a保証	· 金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
P自 /音		(r	ที่)	(%)	(m²	賃料 	(円)		(円)	⑦b権利]金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住宅	1	02. 40	100. (0 102.	40	1, 288		131, 8	201	2. 0	2	63, 782
1 ~ 2		1'	02. 40	100. (0 102.	40	1, 288		131, 8	991			
~													
~													
~												-	
~												F	527, 564
計		2	04. 80	100.0	0 204.	80			263, 7	82			
	 賃料					263, 7	82 円	×	12ヶ月	:	=	3, 165, 3	884 円
⑩a共益費	(管理費)							~	204.	80 m²×12	ケ 月 =		
							円/m³						0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出根拠					円/㎡						0 円
⑪その他の」	収入(駐車	場使用料等)				円/台	×		台× 12ヶ月+	-	=		0 円
①その他の [」] ②貸倒れ損 ₂	収入(駐車 失(算出根	場使用料等)拠、金額)			保証金により	担保され	× hている						
①その他の [」] ②貸倒れ損 ③空室等に。	収入(駐車 失(算出根 よる損失村	場使用料等)拠、金額)	(%))		保証金により	担保され	×		台× 12ヶ月 + 4.0			126, 6	0 円
①その他の [」] ②貸倒れ損 ③空室等に。	収入(駐車 失(算出根 よる損失 空室率A(%	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(⑪×空室率B	(%))		.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	担保され	× れている 384 円×			%		126, ¢	0円 0円 0円
①その他のJ ②貸倒れ損 ③空室等にる (⑨+⑪a)×5 ④以上計(収入(駐車 失(算出根 よる損失れ 空室率A(% 9+⑩a+⑪	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(⑪×空室率B			.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,)担保され 3, 165,	× れている 384 円×			% % =		3, 038,	0円 0円 0円
①その他の」 ②貸倒れ損 ③空室等に。 (⑨+⑪a)× ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	収入(駐車 失(算出根 よる損失* 空室率A(% 9+⑩a+⑪ の運用益	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一②-①	隻)	-	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,)担保され 3,165, 527,8	× れている 384 円× 円× 564 円× 賞却年数(É	4.0 96.0%× 3年)i	% % = 1.00 運用利回り	=	3, 038,	0 円 0 円 615 円 769 円
⑪その他の ¹ ⑫貸倒れ損 ⑬空室等に (⑨+⑪a)×: ⑭以上計 (⑮保証金等 ⑯権利金等。	収入(駐車 失(算出根 よる損失株 空室率A(% 9+⑩a+⑪ の運用益 の運用益	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一①-① (空室損失考慮後 及び償却額(空室	後) 室損失考	: 虚後)	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,)担保され 3,165, 527,8	× れている 384円× 円× 564円× 賞却年数(' E	4.0 96.0%× 3年)i 96.0%×	% % = 1.00 軍用利回り 0.3	=	3, 038,	0 円 0 円 615 円 769 円 065 円
⑪その他の ¹ ⑫貸倒れ損 ⑬空室等に (⑨+⑪a)×: ⑭以上計 (⑮保証金等 ⑯権利金等。	収入(駐車 失(算出根 よる損失* 空室率A(% 9+⑩a+⑪ の運用益 の運用益 な入に係る6	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一②-③ (空室損失考慮後	後) 室損失考	: 虚後)	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,)担保され 3,165, 527,8	× れている 384円× 円× 564円× 賞却年数0 円× 円×	' E	4.0 96.0%× 3年)i	% % = 1.00 軍用利回り 0.3	=	3, 038,	0 円 0 円 769 円 065 円
①その他の」 ②貸倒れ損 ③空室等に。 (③+⑪a)×: ⑭以上計(⑤保証金等(⑥権利金等) ①その他の収 ⑱総収益	収入(駐車 失(算出根 よる損失株 空室率A(% 9+⑩a+⑪ の運用益 の運用益 の運用益及	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(⑪×空室率B ー⑫-⑬ (空室損失考慮後 及び償却額(空室 R証金等の運用益(後) 室損失考 空室損失	· 后後) ·考慮後)	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	3,165, 527,E が 3,043,8	× れている 384円× 円× 564円× 賞却年数0 円× 円×	' E	4.0 96.0 %× 3 年) i 96.0 %×	% % = 1.00 軍用利回り 0.3	=	3, 038, 5,	0 円 0 円 769 円 065 円
①その他の」 ②貸倒れ損 ③空室等に。 (③+⑪a)×: ⑭以上計(⑤保証金等(⑥権利金等) ①その他の収 ⑱総収益	収入(駐車 失(算出根 よる損失株 空室率A(% 9+⑩a+⑪ の運用益 の運用益 な入に係る伊	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一②-① (空室損失考慮後及び償却額(空室 保証金等の運用益(シ)+(⑤+⑥+① 目額支払賃料の9 実際 実質の賃料	後) 室損失考 空室損失 算出根拠	- 高後) - 考慮後))内は支払	3,165, 527,E が 3,043,8	× れている 384円× 円× 564円× 賞却年数0 円× 円×	· É	4.0 96.0 %× 3 年); 96.0 %× 100.0 %×	% % = 1.00 軍用利回り 0.3	= (1.00 % (400 = % = % =) (9査定実質質料	3, 038, 5,	0円 0円 769円 065円 0円 0円
①その他の」 ②貸倒れ損 ③空室等に。 (②+⑪a)× 3 ⑭以上計 (⑤保証金等(⑥権利金等(①その他の収 ⑩総収益 (3)-4 1㎡。 NO ①事例	収入(駐車 失(算出根 よる資本A(% 9)+(⑩a+(⑪ の運用益 の運用益 な人に係る係 当たりの月 番号	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一②-① (空室損失考慮後 及び償却額(空室 最近金等の運用益(シ)+(⑤+(⑥+①) 再額支払賃料の身 裏質質質料 (円/㎡) 1,256	全室損失考空室損失 空室損失 算出根拠 (3)事補		+)内は支払 ④時点 修正	2 担保され 3,165, 527, E イ 3,043, E 賃料 ジ標準化 補正	× れている 384 円× 円× 564 円× 賞却年数0 円× 円× 334 円	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	96.0%× 3年)i 96.0%× 100.0%× (⑦地域要 因の比較	% % = 1.00 軍用利回り 0.3 1.00 (8)基準階格差 を正	= (1.00 % 400 = % = (1.00 % (円/㎡) 1,322	3,038,7 5,) 11,890 円/ 10基準地基準 賃料 対象基準階の	0 円 0 円 769 円 0 円 0 円 0 円
①その他の」 ②貸倒れ損 ③空室等に (③+⑪a)×3 ④以上計 (⑤保証金等(⑥権利金等(①その他の収 ⑧総収益 (3)-4 1 ㎡ NO ①事例	収入(駐車 失(算出根 よる室率A(% 9)+⑩a+⑪ の運用益 の運用益 3人に係るほ 当たりの 番号	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一②-(③) (空室損失考慮後 ひび償却額(空室 は証金等の運用益(シ +(⑤)+(⑥)+(⑥) 目額支払賃料の 実質円/m) 1,256 (1,220)	全 全 全 至 損 失 考 生 根 拠 (3)事 補 (1) (1)		+)内は支払 ④時点 修正 100 100	3,165, 527, E (1) 3,043, E 賃料 シ標準化 相正 100 100	× れている 384 円× 円× 賞却年数0 円× 円× 334 円 ⑥建物。 差修	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	96.0%× 3年); 96.0%× 100.0%× (⑦地域要 因の比較	%6 %6 = 1.00 運用利回り 0.3 1.00 ⑧基準階 を 上 100 100	= 9% = (1.00 % 4400 = % = (円/㎡) 1,322	3,038,5,5,0)	0 円 0 円 769 円 065 円 0 円 0 円 0 所
①その他の以 ②貸倒れ損 ③空室等に (③+⑪a)×: ④以上計(⑤保証金等(⑥権利金等) ①その他の収 ⑧総収益 (3)-4 1㎡ NO ①事例 a 2 1 7	収入(駐車 失(算出根 よる資本A(% 9)+(⑩a+(⑪ の運用益 の運用益 な人に係る係 当たりの月 番号	場使用料等) 拠、金額) 目当額)+(①×空室率B 一②-① (空室損失考慮後 及び償却額(空室 最近金等の運用益(シ)+(⑤+(⑥+①) 再額支払賃料の身 裏質質質料 (円/㎡) 1,256	全 全 全 全 章 出 根 数 章 者 10 [10		+)内は支払 ④時点 修正 100] 100]	2 担保され 3,165, 527, E イ 3,043, E 賃料 ジ標準化 補正	× れている 384 円× 円× 564 円× 賞却年数0 円× 円× 334 円	格正 一]	96.0%× 3年)i 96.0%× 100.0%× (⑦地域要 因の比較	% % = 1.00 軍用利回り 0.3 1.00 (8)基準階格差 を正	= (1.00 % 400 = % = (1.00 % (円/㎡) 1,322	3,038, 5, 5,) 11,890 円/ ①基準地基準 質料 対象基準階の 月額裏 1,290 月額支払賃	0 円 0 円 769 円 0 円 0 円 0 円 0 円

(3)_5級费用管山市==										
(3)-5総費用算出内訳				1						
項目		実額相当額			算	出	根拠			
D 修繕費 ————————————————————————————————————		108, 000	円		27, 000, 000	×	0.4	%		
②維持管理費		94, 962	円		3, 165, 384	×	3.0	%		
3公租公課	土地	23, 750	円	査定額						
	建物	216, 000	円		27, 000, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1	000
4)損害保険料		27, 000	円		27, 000, 000	×	0. 10	%		
5建物等の取壊費用の積立金		27, 000			27, 000, 000	×	0. 10	%		
6 その他費用		·	円							
7総費用										
1~ ®		496, 712	円	(1,940円/m	î)	(経費率	16.3 %)		
3)-6基本利率等										
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の3	変動率				0.0	%
②a:躯体割合 (躯体価格÷	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÷	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
Dm:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入其	明間を考慮した修	正率			0. 968	89
(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		27, 000, 000	円	132,000	円/m²×	:	204.80 m *×	設計監理 (100%+	料率	%
2元利逓増償還率		0. 0766		躯体部 0.0651 ×	3分 45 %+ 0.08		上部分 : 35 %+		備部を 2) 0 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 068, 200 8, 079	円 円/㎡)							
①×②	(
①×②	(3	, 043, 834		—— 円
①×② ③)-8土地に帰属する純収益	(3	, 043, 834 496, 712		프 円 円
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	(2	496, 712		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	3-4						2	496, 712		ግ ግ
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4	8, 079					2	496, 712 , 547, 122 , 068, 200		ግ ግ ግ
(3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	8, 079					2	496, 712 , 547, 122 , 068, 200 478, 922 464, 028		7 7 7 7
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	3-4	8,079		(2	496, 712 , 547, 122 , 068, 200 478, 922		7 7 7

,		14.10	_	•	. / 4	- U	1/1
• •	鳥取	(県)			- 9	宅	地-1

		基準地番	号		提出	出先	P.	所属分科:	会名	業者	者名											
	J	鳥取(県)		- 9	鳥耳	取県		鳥取		氏	.名											印
鑑5	P評価	額					1	7, 900, 0	00 F.] 1	m³当	たりの	り価格	各						57	, 200	円/mឺ
		的事項													(6)						7 000	III (= 2
(1)	価格問	寺点 ——————	,	令和 3年	三7月 1	L FI	(4) 鑑	定評価日	3		令 元	和 3年	- 7月	10日	(6) 路 線		う和 3年 <mark>線価又は</mark> ・			4		<u>円/㎡</u> 倍
(2)	実地記	周査日	4	介和 3年	6月 26	6日	(5) 個	格の種類	頁		正常	価格			備		倍率種別					П
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基	O	i在及び地番s 住居表示」等		鳥取市二	二階町3	3丁目:	2 1 8	3番3							②地 (㎡)		3	13) (9法	令上の	現制等
準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 〕 状況	辺の土	上地の利	用の	⑥接面	直道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況	_		ℷ交通施記)状況	ひとの		(その	商業 (80, 40) 準防 (他)	
		1:4	住宅 LS2				市街均	甫等が混る 也中心部の		北東81	m市道	Ĺ		水道 ガス 下水	鳥取 1.1km						(90, 40	0)
(2)	①範	通	東	50 m、	5 20	00 m.	南	50 m	、北	5	50 m	② t	票準的	内使用	低層住	宅	地					
近隣	3標	準的画地の刑	彡状等	間口		10.0		奥行			.0 n		規模		30	0 r	㎡程度、	形状	長	方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	鳥取市域	中心市	ĭ街地♂	住宅	地	基市	準方位 道	:北、	8 m	交通	i 鳥取	駅北東 m			法令		商	(90,4 準防	00)
			事項					路					施設	1				規制				
		域要因の 来予測						需要の回 予測する		感じら	れる	が、親	f規分	・ 譲地と	の競争	دۍ.	やや劣勢	である	. ±	:地佃	i格は横	ばいか
(3) 量	艮有効	使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基	準地の		方位					0.0
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	i			57, 20	00 P		1	個別的	要因							
0	の適用		収益還:	元法	収	益価格	i			38, 70	00 P	∃∕m [*]										
			原価法		積	算価格	i			/	Р	∃∕m [°]										
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	P	∃∕mื										
(6) ਜ	市場の	特性	同一記 る個人式 ら需要に 料する。	需給圏は が多いと は徐々に	、鳥取 思料す 回復傾	市中心 る。郊 向と思	市街: 外新! 料す	地の住宅 興住宅地 る。需要	地域の人気の中の	及び住 気は高 心とな	商混り (の)	在地域 向で推 格帯に	えと判 能移し は、土	川定した しており 二地総額	。典型 、当該 iで1,	的 圏 5	な需要者 或の利便 0 0~1	は、住 性が見 , 70	宅地 直 0 万	1とし れ価 万円程	て利用 i格の手 i度が中	を考え 頃感か 心と思
	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	収益還えて、収益	元法は、 益価格は	居住の 参考に	快適性 留めた	:が重 。対	視される	地域'	で賃貸 する地	市場	が未成 び周辺	₹熟な 2地域	こため、 【の市場	試算価 特性の	格7	の高い価が低位に 多・動向	求めら	れた	- レ 圧	料する	. よっ
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	準地	標準± _	也 ②	時 点修 正	1~	標準化 補正		地域要 団の比 交	要	別的 因の 較	⑥\$	対象基準 の規準値 (円/r	格	7) 与 2	標準化補正 環 環 画	通 境		地域要因	街路 交通 環境	i t
	الدر	公示価格		円/m	i [100	_] [100	[100]	[1	00					止 画 行 その	政			その他	
(9) 指定基準地	からの金	① 指定基準	地番号 鳥取(県) -)時 点 修 正	1~	標準化 補正	-	域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/r	5格 C		標準化補。環面	通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	i −5.0 i −27.0
地言	र्शि	前年指定基	38, 400	円/m	. -	99. 5 100	_] [100	[6	100 57. 3]	1	00]			800		画 行 その	政 他	0.0		その他	0.0
(10) 名材を作れるが	年票 単西 各等からの検討	①-1対象基準 前年標準地点)で表標準 (○2基準地点)で表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 基地 [! 57, 点(代 才		也等と同 - 円/m		③ 価格形成要因	[地域	要因〕	÷	が漂ん地域要	で会後		に注視変動は	する ない	-		:会経	済情	勢に不	透明性

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 9 **宅地-2**

NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面 の状	道路 況	⑧主要交通 設の状況		法令上の規制 等
а	2 1 7 0 8 3						更地	()	ほぼ長方形	南西8m 中間画			商(90	0, 400)
	- 70					<u> </u>									
b	2 1 7 0 8 1					l	更地	()	ほぼ長 方形	南西4m 中間画			近 (90 準	0, 240)
	- 9					1		(,					14-1:) /J
С	2 1 7 0 8 1						更地	()	ほぼ長方形	南4m市 中間画	道 地		1 (70 準)	住居 0, 160) 防
	- 16 2 1 7 0						更地			ほぼ長	北東7m	市道		近	 商
d	8 1					Ī		()	方形	中間画	地		(90	0, 300) 防
е	2 1 7 1						更地	()	ほぼ長方形	2m	道、南		近i (9(準i	0,300)
	- 40					1		`	,		二方路			1	93
NO	⑩取引価村	各 日/m³)	⑪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/㎡)	 ⑥地域要 因の比較	14	定標準価 (円/㎡)	18個別的 比較	要因の	19査定価格 (円/㎡)
а	59, 4)		[99. 7 100] 10	-	100		723	[100		58, 723	街路	0.0	58, 700
b	57, 1)	100 [100]	[100 100	_]		100 99. 0	57,	691	100 104.0	j :	55, 472	─ 交通・ 接近 環境	0.0	55, 500
С	50, 8) 12	100 [100]	[100 100] [10	-	100 99. 0	51,	356	100 [89. 3	j :	57, 510	画地	0.0	57, 500
d	55, 8)	100 [100]	[<u>100</u>	_] [100 95. 0	58,	791	100 104.0	j :	56, 530	その他	0.0	56, 500
е	66, 5)	100 [100]	[99. 7 100	_]		100	65,	681	[100 [113.4	! [57, 920	10		57, 900
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	訳					工地域要[因の比較	校の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	丘 0.0	0 環均	———— 竞	0.0	街路	0.0	交通	接近(). 0 題	環境 0.
		-0.02	画地	+1.0	行政	0.0			0.0	行政	0.0	その	也 (). 0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边				0.0	街路 	-2.0				環境 +4.
	A44	0.00	画地	-1.0	行政 	0. (0.0	行政	0.0	その		0.0	
С	正常	%/月 0.00	│ 街路 │ 画地	0.0	交通·接ù 行政				0.0	街路 行政	-2.0	· 交通 その		i	環境 -8.
	正常	%/月	街路	0.0	1」以 交通·接ù	<u>0.</u> (<u>折</u> 0. (0. 0	1」以 街路	0. 0	交通・). 0). 0 : 題	環境 +4.
d	11.11	0.00	画地	-5. 0	一个型 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 /	0. (0. 0	 行政	0.0	その). 0	ж-ж-
e	正常	%/月	街路	0.0			- 		0.0	街路	+2. 0	交通		- :	環境 +9.
J		-0.05	画地	+1.0	行政	0. (0. 0	行政	0. 0	その		<u>-</u>). 0	

														鳥取(県)	_	9	宅地-3
(2)	責算価格	算定内訳															
(2)-	-1 原	価法が適	囲で	きない場合	うその理!	±	既成宅地`	であり再	調達原	原価の把	握が	困難なため	Ö.				
(2)-	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	もの適用が	が可能な場合の価格 - ②所在及び地番 ②時在及び地番 ③素地の補修正後の ①造成工事費 ①造成工事費 ①造成工事費 ①造成工事費 ①造成工事費 ①造成工事費 ①造成工事費 ①当 100											
①造	成事例番	等号						2所在及	び地番	*							
3素			3円できない場合もの理由 一 一 一 一 一 一 一 一 一	E後の価格													
	2																
①付		□ / m²)			③時点	修正		西格			価格	Ť	⑥地域要[の比較			18再調道	
	-1 ■ 商価法が適用できない場合その理曲	(11/111/															
10.鼓																	
内記		_		L	١ / ١٥١					ESTR #	- (ш1) 🗀	1		1 1/			
素地	事情の	月率	造成	標準化裕	補正				月変	月率 変動率	付费	標準化補	Œ				月率変動率
		%/F	丁事		 		 		(%/月	費用		 				%/月
地均	或要因の.	L 比較		街路	!	交	· 接近			環境			行政		7	の他	
	-1 収益:	還元法(又は収益			4 建	関物に		5	⑤土地に州	帰属する	⑥未収入	期間修正	⑦還	量元利回り
直接法		(F	3)		(円)		(円		比以金	(F.	3)	쐔収益	(円)	仮の純			(r-g)
法		5, 472, 35	50	9	17, 726		4, 554, 6	24	3	3, 929, 5	80		625, 044	(0.	9689)	(5.	
	⑧収益値	 西格			12, 1	12, 10	0 円	(38, 70	0 1	円/m³)					
	できた	ょかったり															
	できない																
	以下、」	D 益還元	法通	歯用の場合	は、宅	地一	4 (3)	-2~									
(4)	開発法に	よる価格	算定	内訳			I										
(4)-	-1 開発法	もの適用		する	L	ない	開発法を	適用する	5場合	の理由							
142	又入の現仏	西の総和		②支出の現	見価の総	ŧo	③投下資2	卜収益率	④販:	売単価(住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築エ	事費	⑦延戌	面積
		(円))		((円)		(%)		(円	∕ mੈ	()	(m²)		(円/㎡)		(m³)
Q.E	登注に	- ス価坆					ш						9 / m²)				
© J#	ルバー	白三百つ					17	(Г	1/ 111/				

	建物の状況	·•	②建築面積		(m³)	@+	生生,此民				
	①用途		②建架 国 傾		(m)	ৣ	構造・階層		坐		(m²)
共同信				190. 00			LS 2			380. 00	
⑤公法上(
用途地域等	等	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、	畐員等	
商 準	i業 防	00.04	100.0	. 40	0.04	010 -	-2 0 0		前面道路:	市道	8.01
		90 %	400 %	40	0 %	313 r	n 9.0 m	× 35.0 r	m │特定道路まで	での距離:	r
	物の概要	ファミリータイ	 プ2LDK			⑦有効	 率 100.0 %	外階段の	 ため		
· · · · · · ·	1000					の理		711111111111111111111111111111111111111	7,572		
(3)-3総収	益算出内語										
	①用途	②床面積	3有效	車 ④有効	面積 ⑤	1 煮当た	⑥月額支払賃料	(7)a保証	正金等(月数)	⑧a保証金等	(円
階 層					り	月額支払 料					
		(1	m ¹) (%)	(m²)	(円)	(円.])	利金等(月数)	⑧b権利金等	(F.
	居宅		90. 00	00. 0	90. 00	1, 248	237,	120	2.0	4	474, 24
1 ~ 2						1, 210					
~											
~											
~											
~											
		3	80. 00	00. 0	380. 00		474,	240		(948, 48
計											
の の の ササカ					474,	240 円 円/㎡	× 12ヶ月	0.00 m²×12	= 0 + B =	5, 690, 8	
	(管理費) (管理费)	 の算出根拠				H/ m	^ 300). 00 III ~ 12	17 H —		0 F
		び穿山板透 道場使用料等)			円/台	×	台×12ヶ月・	+	=		0 F
		拠、金額)		保証金に			<u></u> ため計上しない。				0 F
3空室等に	よる損失	相当額	(0())		5, 690), 880 円×	4.0	0 %			
(9)+(10)a) ×	《空室率A((i) + (ii) × 空室率B	(%))	+		円×		% =	=	227,	635 F
9以上計	9+10a+11)-(12)-(13)								5, 463,	245 P
		(空室損失考慮後			948	, 480 円×	96.0 % ×		0% =		105 P
6権利金等	の連用益.	及び償却額(空雪	E損失考慮後))		償却年数(運用利回り	•	o)	۰. ۳
うその他の	 収入に係る(空室損失考慮後	É)		一 円× 円×	96. 0 % ×		3400 = 9 % =		0 F
8総収益		1)+(15)+(16)+(17)			5, 472	350 円	(•	17,484 円/	
(3) –4 1 m	 fl当たりの	 月額支払賃料のŷ	 拿出根拠	<u> </u> ()内は3	 5払賃料						
NO ①事化		②事例の実際	3事情	4時点	5標準(6建物	格 ⑦地域要	8基準階	⑨査定実質	⑩基準地基準	上階の
	,щ ,	実質賃料 (円/㎡)	補正	修正	一 補正	差修	臣因の比較	格差修正正	資料 (円/㎡)	賃料	
	- 0 - ''		100	F	165		100			1120 11 11	
$a \begin{vmatrix} 2 & 1 & 3 \\ 1 & 1 & 3 \end{vmatrix}$	708(収 - 3	1, 402 (1, 344)	[100	[100]	100	100	$-\frac{100}{[105,0]}$	Γ 100 100	1, 335 1	対象基準階の 月額実質質)
1/								_	-	1, 250	
		1, 495	100	[100]	100	100	100	100	_ 1, 204		= .ll
b 2 1 3	708(収 - 4	1	[100]	100	[100	1 [115 ()] [108 n]	L F 100	1	月額支払賃	恒料
b 2 1 3	7 0 8 (収 -4	(1, 452)	100	100	100	100	100	100]	月額文私第	

						鳥	反(県)	- 9	宅地一
(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		205, 200	円		51, 300, 000	×	0.4	%	
②維持管理費		170, 726			5, 690, 880	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	28, 800		査定額					
	建物	410, 400		111/12/19/	51, 300, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
①損害保険料	221/2	51, 300			51, 300, 000	×	0. 10	%	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
う建物等の取壊費用の積立金		51, 300			51, 300, 000	×	0. 10	%	
その他費用			円		31, 300, 000		0.10	70	
②総費用		0	1.1						
1~ ®		917, 726	円	(2,932 円/m	ຳ) (新	E費率	16.8 %)	
3)-6基本利率等									
)r:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	動率			(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建 ²	物等価格)	45	%	⑦na:躯体の約	经済的耐用年数				30 年
B b :仕上割合 (仕上価格÷建 ²	物等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の約	经済的耐用年数				20 年
c:設備割合 (設備価格÷建)	 物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の約					15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入期	間を考慮した修	を正率		C	. 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		51, 300, 000	円	135, 000	円/㎡×	380.	00 m °×	設計監理* (100%+	斗率 %
2)元利逓増償還率		0.0766		躯体部 0.0651 ×	分 45 %+ 0.08	仕上部 802 ×		設備 0.0963 ×	新分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 929, 580 12, 555							
3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							5,	472, 350	円
②総費用								917, 726	円
③純収益 ①-②							4,	554, 624	円
④建物等に帰属する純収益			<u> </u>				3,	929, 580	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							625, 044	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益							605, 605	円
$ $ $ $				(1, 935	 円/m
(a) a l ul a da 45 lm 15									<u> </u>
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r – g)	5. 0	%					

別訂	2様式	第6			鑑定	2評価	書	(令和	3	年均	也佃	調	査)			鳥田	令和 文(県)			□ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属分	分科会名	業	者名						7110-1	× (210)		10	<u> </u>
		鳥取(県)		- 10	鳥耳		鳥取	分科会	氏	名										印
鑑見	と評価	i額				•	14, 30	0,000 F	円 1	m³当 <i>†</i>	こりの	価格						64	, 000	円/mឺ
1	基本	的事項																		
(1)	価格	侍点		令和 3年	- 7月 1	日 (4	1)鑑定評	価日		令和	3年	7月	19日	一段		3年 1月		5		円/m ^²
(2)	実地記	調査日		令和 3年	5 7月 5	日 (5	5)価格の	種類		正常低	格			線		又は倍 種別	作			倍
		評価の条件		としての	鑑定評	価														
(1)	_	評価額の決定 f在及び地番		ル要旨 鳥取市書	上出字下	ジ州田 1	<u>∩ 2 2 ₹</u>	<u>.</u>						②地積		224		@:±∠	シェル	月割生
	I	「住居表示」		₩4X111 E	1/X-T- 1	тен I	0 2 2 1	r						(m²)	(224)	⊕ <i>I</i> ∡ I	1 1 0) /	די ניווידע
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(の状況	5	7供給 処理施 没状況	-	な交通の状況		: の		1住居 60,200	
		1:2	住宅 W 2			中規模 ち並ぶ 住宅地	一般住宅 利便性の 域	どが建 O良い	南東6	m市道			水道 ガス 下水	鳥取 850m				(その	他)	
(2)	①新	5 	東	50 m. Z	FG 10	 0 m、韓	g 90	0 m、北	10	00 m	②輝	進的	使用	低層住3	字冊					
	-	ュニュー 標準的画地の !		間口:		10.0 m	-	<u>∨ m、』</u> 行 約		.0 m		見模	, IX/II		m²程/	 变、 ·	形状心	ほぼ長	方形	
近隣地域		1域的特性	特記	1		項はない		4- 基	基準方位 3 m市道	2. 北	Ť	交通		:駅南西			去令		居(60,	200)
以		2 24.317.1=	事項					路) 111111111E	1		施設	850n	1			見制			
				1								心心	-			,	ניח א			
		は要因の 子来予測	住宅地 	域として	ほぼ熟	成してお	うり、現	況のまま	推移。											
(3) 1	是有效	使用の判定	低層住	宅地								(4)	対象基	準地の	方位					+2.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			64, 00	00 円	∕m²	1 1	個別的	要因						
	の適用	i	収益還	元法	収	益価格			36, 50	00 円	∕m²									
			原価法		積	算価格			/	円	∕ mื									
			開発法		開	発法によ	る価格			円	∕m [*]									
(6) ī	市場の)特性	隣地域	給圏は鳥 周辺は宅 戸建て物	地分譲	が活発て	*. 需給	は比較的	安定し	ている	5。総	額面	におけ	る需要の	り中心が	は. 十:	地では	1. 4	00万	り、近 円前後、
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	の取引;	に恵まれ が中心で 格との変	あり、	市場性を	と中心に	価格形成	えされる	地域で	である	こと	から、	比準価権	各を重ね	視し、 [.]	た地域 一般的	である 要因を	。自用 踏まえ	目的で 、対前
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表標標準地番号	標準地	□標準± -		時 点 修 正	③標準 補正	. -	地域要 因の比 較	⑤個5 要E 比輔	因の		象基準 規準値 (円/)	西格 <u>(/)</u> 内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	i İ
格を 7	الدر	公示価格		円/mi	f [_	100	[100		100	[]					画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指定基準地	から の	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準補正	. 2	地域要 日の比 交	⑤個5 要區 比輔	因の	⑥対 の	象基準 比準値 (円/)	西格 ⑦	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	į
地	検 討	前年指定基		円/m	Î_	100	[100		100	[画地 行政 その他			行政 その他	!
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 前年標準地点)で表標準地点)で表標準地域を表示で表標準地域で表標準地域で表標準地域で表標準を表示である。	■新規 格 が共通地 場合の検 基地	64, · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	也 64, 000	等と同- - ; 円/㎡	形成要因 5 の	変動[地場	设的要区 或要因] 别的要区	北口	は、一 也域要	部横: 因の: 関係:	這い、 変動は	を と 上昇傾 に 見られれ 不透明れ	句も見り ない。 こ	られる; 不動産i	が、概 市場は	ね下落 好調で	傾向。 あった	が、コ
		②変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0	9 %													

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) — 10 **宅地-2**

	式算価格算											局	取(県)	- 10) モ地−2
(1) E	と準価格算2 ○					lo -				Io	<u> </u>		<u> </u>		
NO	①取引事 例番号	等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時点	4 類 型	⑤地積	(m²) ⑥画地の形状	⑦接面の制	可道路 大況	⑧主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2 1 7 0 8 1						更地	()	ほぼ台 形	北15m 中間画	市道 11地		(6	住居 0, 200)
	- 49														
b	2 1 7 1 0 1						建付地	()	ほぼ正 方形	北西5 中間回	m市道 可地		1 (6	中専 0, 200)
	- 18														
С	2 1 7 0 3 1						更地	()		南東6 東6m 角地	m市道、北			住居 0, 200)
	- 9														
d	2 1 7 0 8 1 - 28						更地	()	お形り	南西6 路 中間回	m区画街 回地			中専 0, 200)
	2 1 7 1						建付			ほぼ整	東5.2	m古道		1	中専
е	01						地	()	形	中間画	地			0, 200)
NO	⑩取引価権 (F	 格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修〕	E ①建作 価の	 	_ <u> </u> ⑭標準化 補正	15推5	 E価格 (円/㎡)	 ⑥地域要 因の比較			18個別的 比較	<u></u> 要因の	①登定価格 (円/㎡)
а	(54, 0)	100 [100]	[100] 10		100		, 454	100	- -	59, 910	街路	0.0	61, 100
				_				, , , ,	, 101		-		交通 接近	0.0	01,100
b	71, 1) 16	[100]	100. 4	[10		100	71	, 400	100	<u>.</u>	65, 806	環境	0. 0	67, 100
O	61, 9	30	100 [100]	100.3	_]		92. 7] 67	, 675	[100 106. 1	Ī	63, 784	画地	+2. 0	65, 100
d	(61,9	94	100 [100]	[100 100	_]		100] 61	, 380	100	Ī	61, 441	その他	0.0	62, 700
е	(61,0	92	100 [100]	[100.5] 10		96. 0] 63	, 956	100 [98. 9	j	64, 667	[102		66, 000
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			1
а	正常	%/月	街路	0.0	交通 接	近 0.	0 環	 竞	0.0	街路	+2.0	交通	接近 -1	. 0	 景境 −5.0
а		0.00	画地	-5. 9	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也 (). 0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通 接	近 0.	0 環	 竟	0.0	街路	-1.0	交通	接近 -3	3. 0 3	環境 +13.0
		+0.05	画地	0.0	行政	0.	0 そ	 の他	0.0	行政	0.0	その1	也 (). 0	
С	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 +1	.0	環境 +5.0
		+0.10	画地	-7.3	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その1	也 (). 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	3. 0 H	環境 +3.0
		0.00	画地	+1.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也 (). 0	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環:		0.0	街路	-1.0	交通・	接近 -3	3. 0 J	景境 +3.0
		+0.05	画地	-4.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その1	也 (). 0	
才出	· 上準価格決策	定の理由					'					〔比準価	格:	64, 0	000 円∕㎡ 〕

(2)	積算価格	算定内訳	į																
(2)	-1 原	価法が適	囿用	でき	ない場合	その理	由	既成市征		1									
(2)	-2 🗌 造	成宅地内	等	に有	アし原価法	の適用	が可能	な場合の)価格										
①遣	5成事例都	备号					-		②所在及	び地	番								
3素	き地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4)事(情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	也の補修正 各 (円/		⑦造瓦		事費 (円/㎡)	 ⑧標準化神 正	浦 (9時点修正	10追 補	修正	事費の 後の価格 円/㎡)
				[100	[0							[ָ כֿ	100			
① 作	ナ 計帯費用 (F	"]∕m ()	C	型標 2 正	準化補	③時点	修正		 持費用の補 D価格 (円	修正 /m³)		と価朴	───── 也化率で除 各 (円/㎡)	⑩地域要 の比較	B	①個別的要 因の比較	18≇	再調達 (原価 円/㎡)
					100	[0		(13)	1117	(%)	[100		100			
19熟	成度修1	E.	'		[] /10	0				20積算	≨価キ	 各	I.		円/m ^²			
内部	訳																		
素地	事情の 内容	月率変動率		造成工	標準化剤	東 正					月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ					月率 変動率
		%/F	₹	事費							%/月	費用							%/月
地址	或要因の	比較			街路		玆	₹通∙接近	: -		環境			行政			そのイ	也	
							•			•				'		·			
(3)	収益価格	發東定内 認	尺																
(3)	1		直	接法)の適用	又は収る	益還元	法が適用	できない	場合ℓ	理由		T						
=	①総収益	益			2総費用		3純	収益	43	建物に 純収益	帰属する	る	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未」 後(収入期間修正 の純収益		⑦還:	元利回り
直接法		(円	H)			(円)		(円)		(F	円)		(円)		(円)		(r-g)
		2, 731, 32	29		44	18, 412		2, 282,	, 917		1, 861, 3	380		421, 537	(0.9689) 408, 42		•	- 0.0) 5.0 %
	⑧収益値	五格 五格				8,	168, 54	10 円	(36, 50	00	ഥ 円╱㎡)						
	できた	西格が試算 なかった ^り の理由																	
	L 収益還元 できない 理由																		
	以下、」	収益還元	己法	. 適.	用の場合	ìは、宅	=地一	4 (3) -2^	`							_		
	開発法に		算	定内															
	-1 開発を 又入の現何			П Та	する シ支出の明		ない		を適用す 資本収益率	1		// / = =	z) (E)(人) (本	可能床面積	(€)Z#	· 筑 工 吏 弗		延床[五 建
U4.	ス人の扱用		١	(2	·文山の5			এয় েট		4 A					O DE	・築工事費 (ロノ・・・・	-	/ 進入	即傾 (m [*])
		円	,				(円)		(%)		(F.]/m	17	(m [*])		(円/m [*]	+		(111)
(8) <u>E</u>	発法によ	よる価格						円	(F						
⊕/ J	元仏にも	方を言う						1.1						1/ 111/					

(2)	り相字を	生物の状況	<u> </u>										ļ	鳥取(県)	- 10	宅地-4
(3)		≝初の1人 <i>が</i> ①用途	<u> </u>	② 7			(m ²)		3構	生.				延床面積		
				∠ ⊭	采山恒		(111)						4	一		(m ^t)
	共同住宅					90. 00			1	LS	2				180. 00	
	:法上の 															
用途	地域等		基準建蔽率等	指定	2容積率	基準容積	率等 :	地積 			間口·奥行			前面道路、	幅員等 	
	1 住.	居 	60 %		200 %	200	%		224 m i		12.0 m >	< 18.0) m	前面道路: 特定道路ま		6.0 m m
⑥想	定建物	の概要	ファミリータ	イプ	2 D K	約40㎡	を想定	(7	列有効率 の理由		100. 0 %	外階段	のたる	め		
(3)-	-3総収益	金算出内記	5													
階	層	①用途	②床面和	責	③有効=	率 ④有効	面積	⑤ 1 ㎡当 り月額3	当た ⑥ 支払	月割	頁支払賃料	⑦a保	記金	等(月数)	⑧a保証金等	手 (円)
	,,,			(m²)	(%)		(m²)	賃料 (P	円)		(円	₎ ⑦b楮	利金	等(月数)	8b権利金等	(円)
1 ~	~ 2	住宅		90.00	100	0. 0	90.00	1,	, 315		118,	350		2. 0)	236, 700
1	- 2															
(~															
•	~															
	~															
,	~															
Ē	: +			180.00	100	0.0	80. 00				236, ′	700				473, 400
	額支払賃	賃料				T	2	36, 700	円	×	12ヶ月		=		2, 840	, 400 円
®a#	、益費 ((管理費)						円]/m² >	×	180	.00 m °×	12ヶ.	月 =		0 円
			の算出根拠													
_			場使用料等)					台 ×			× 12ヶ月-	-		=		0円
			拠、金額)			保証金に		呆されて 840,400		で計	・上しない。 4.0) %				0 円
(9+C	至寺にる 10a) × 3	よる損失札 空室率A(%	日ヨ額)+(①×空室率	§B (%))		+	2,		円×		4. 0		=		113	,616 円
 ⑭以_	上計 (9+10a+11	<u>(12</u>)- <u>(13</u>												2, 726	,784 円
① 保記	証金等(の運用益	(空室損失考慮	(後)			4	173, 400	円×	ć	96.0 % ×	1.	00 %	б =	4	, 545 円
16権	利金等(の運用益の	及び償却額(空	室損失	考慮後)				年数(円×	(3 年): 96.0 %×	運用利回		1.00 %	6)	0 円
 ①その	の他の収	人に係る係	保証金等の運用型	(空室損	失考慮後)				円×		00.0 %×			6 =		0円
18総」	収益	14)+(15)+(16)+(17)				2, 7	31, 329	円		(12, 193 F]/m²)
(3) –4	4 1 m³≜	当たりの月	月額支払賃料 <i>の</i>	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 ² 補ī		建物格差修正		⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	E X	⑨査定実質賃料(円/m³)	⑩基準地基 賃料	 準階の
a)	07(収	1, 383 (1, 342		100	[100]	100	_ _	100	1 -	100	100	_	1, 369	対象基準階 月額実質	
b	217	07 (収	1, 027	,	100	[100]	100) _	100		100	100		1, 141	,	7円/㎡ 恁哟
	/ <u>-</u>	- 17	(997		100]	[]	100		100] [100	100]		月額支払 (1,31	夏科 5 円/㎡)
C		_	() [100	Г			ן נ		[_] [基準階 1	F B

(3)-5総費用算出内訳							鳥取 (県)	- 10	モ地-
項目	:	実額相当額			算	出	根 拠		
D修繕費 		97, 200	円		24, 300, 000	×	0. 4	%	
2維持管理費		85, 212	円		2, 840, 400	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	23, 000	円	査定額					
	建物	194, 400	円		24, 300, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
〕損害保険料		24, 300	円		24, 300, 000	×	0. 10	%	
5)建物等の取壊費用の積立金		24, 300	円		24, 300, 000	×	0.10	%	
3その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		448, 412	円	(2,002円/r	n³)	(経費率	16.4 %)	
③)-6基本利率等									
Dr: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	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	物等価格)	35	%	®nb: 仕上の)経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	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	年	⑩α:未収入其	期間を考慮した値	多正率		(). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益		•						•	
項目		査 定 額			算	出	根 拠		
①建物等の初期投資額		24, 300, 000	円	135, 000	0 円/㎡×		180.00 m *×	設計監理》 (100%+	学
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体音 0.0651 ×	部分 45 %+ 0.0		上部分 35 % +	設 (0.0963 ×	請部分 20 9
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 861, 380 8, 310	円 円/㎡)						
③)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 731, 329	円
②総費用								448, 412	円
③純収益 ①-②							2	, 282, 917	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 861, 380	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							421, 537	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益		<u></u>					408, 427	円
(5) × α				(1, 823	円/r
3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5. 0	%					