

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 24日 提出
倉吉（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） - 1	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市宮川町2丁目63番				②地積 (㎡)	196 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い中心部に近い既成住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	倉吉 3.4km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、		奥行 約 18.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅の建ち並ぶ既成住宅地域	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	倉吉駅南西 3.4km	法令規制	(都) 1 住居 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	倉吉市中心部に近い住宅地域である。新規分譲地は好調な状況であるが、既存住宅地域では地域要因の変化は小さく、概ね現状のまま推移していくと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		27,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		14,100 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、成徳地区を中心とする既成住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が多く、他圏域からの転入は少ない。価格の手頃感から若年層の需要が増えている。新興の住宅地域に人気が集集中しており対象基準地の属する地域は相対的に競争力が弱い。住宅ローン金利上昇、建築費上昇の影響による需要者の心理の変化に注意が必要である。需要の中心となる価格帯は、土地総額で5000～6000万円前後が中心と思考する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと思考する。収益還元法は、自用での土地利用が多い地域で、昨今の建築費上昇の影響により求められた収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いと思考する。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意して比準価格を重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-1.0 -2.0 -11.0 0.0 0.0
	倉吉 (県) - 2												
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。								
	■継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 27,700 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討												
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
標準地番号		-											
公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%								

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 8 3 - 62			更地	()	ほぼ長方形	南9m市道、北2m二方路		(都) 1 住居 (60, 200)	
b	2 6 7 0 6 1 - 18			更地	()	長方形	南16m県道 中間画地		(都) 1 住居 (70, 200) 準防	
c	2 6 7 0 8 3 - 60			建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道、南東1.1m二方路		(都) 1 住居 (70, 200) 準防	
d	2 6 7 0 6 1 - 11			建付地	()	長方形	東4m道路 中間画地		(都) 1 住居 (70, 160) 準防	
e	2 6 7 0 8 3 - 61			更地	()	ほぼ整形	東9m市道、南4m角地		(都) 1 住居 (70, 200) 準防	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 21, 174	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	22, 056	$\frac{100}{[79.6]}$	27, 709	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27, 700
b	() 24, 196	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23, 722	$\frac{100}{[86.1]}$	27, 552	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27, 600
c	() 23, 593	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	24, 748	$\frac{100}{[90.0]}$	27, 498	その他 0.0	27, 500
d	() 18, 252	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22, 499	$\frac{100}{[81.6]}$	27, 572	$[\frac{100}{100}]$	27, 600
e	() 33, 589	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	32, 297	$\frac{100}{[115.3]}$	28, 011		28, 000
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.05	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27, 700 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,338,686	396,255	1,942,431	1,800,100	142,331	(0.9689) 137,905	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2,758,100 円 (14,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		78. 40		W 2		156. 80
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	196 ㎡	10. 5 m × 18. 0 m	前面道路： 市道 5. 5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 0 ㎡のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100. 0 %	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	78.40	100.0	78.40	1,257	98,549	2.0 1.0	197,098 98,549
~								
~								
~								
~								
計		156.80	100.0	156.80		197,098		394,196 197,098
⑨年額支払賃料			197,098 円 × 12ヶ月 = 2,365,176 円					
⑩a共益費（管理費）			円/㎡ × 156.80 ㎡×12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）			円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）			保証金により担保されているため計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)			2,365,176 円 × 4.0 % + 円 × % = 94,607 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬			2,270,569 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）			394,196 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,784 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）			償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 197,098 円 × 96.0 % × 0.3400 = 64,333 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）			円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰			2,338,686 円 (11,932 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,295 円/㎡ 月額支払賃料 (1,257 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		
c	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		

(3)-5総費用算出内訳					
項 目	実額相当額		算 出 根 拠		
①修繕費	94,000	円	23,500,000	×	0.4 %
②維持管理費	70,955	円	2,365,176	×	3.0 %
③公租公課	土地	8,100 円	査定額		
	建物	176,200 円	23,500,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,500	円	23,500,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,500	円	23,500,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0	円			
⑦総費用 ①～⑥	396,255	円	(2,022 円/㎡)	(経費率	16.9 %)
(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 %		
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 年		
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 年		
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 年		
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689		
(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	23,500,000	円	150,000 円/㎡ ×	156.80 ㎡ ×	設計監理料率 (100%+ %)
②元利通増償還率	0.0766		躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +	設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,800,100 円 (9,184 円/㎡)				
(3)-8土地に帰属する純収益					
①総収益			2,338,686		円
②総費用			396,255		円
③純収益 ①-②			1,942,431		円
④建物等に帰属する純収益			1,800,100		円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			142,331		円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			137,905		円
			(704		円/㎡)
(3)-9土地の収益価格					
還元利回り (r - g)	5.0 %				
	2,758,100 円	(	14,100		円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市宮川町二丁目 6 3 番	2701000176774-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市余戸谷町3 1 4 1 番 6				②地積 (㎡)	259 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	倉吉 5.3km		(その他) 土砂災害警戒区域 (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 m程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	倉吉駅南西 5.3km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 180) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	倉吉市中心部に近い住宅地域である。新規分譲地は好調な状況であるが、既存住宅地域では地域要因の変化は小さく、概ね現状のまま推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 23,900 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 13,000 円／㎡								
	原価法	積算価格 / 円／㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、明倫地区を中心とする既成住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が多く、他圏域からの転入は少ない。対象基準地の属する地域が古くからの既成市街地のため価格上昇している新興の住宅地域に比べ需要は少なく、概ね横ばい推移している。需要の中心となる価格帯は、土地総額で5 0 0～6 0 0万円前後が中心と史料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと史料する。収益還元法は、自用での土地利用が多い地域で、昨今の建築費上昇の影響により求められた収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いと史料する。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、比準価格を再吟味し、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	-	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]				
(9) 指定基準地からの検討	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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,900 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定ななか、将来の不透明感が払拭できない状況である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 8 3 - 59				更地	()	ほぼ長方形	北東12m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)	
b	2 6 7 0 6 1 - 55				建付地	()	ほぼ台形	北東4m市道、北 西3m角地		(都) 1 住居 (60, 160)	
c	2 6 7 0 6 1 - 56				更地	()	ほぼ長方形	南西4.5m道路 中間画地		(都) 準工 (60, 200)	
d	2 6 7 0 6 1 - 58				更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		(都) 2 中専 (60, 200)	
e	2 6 7 0 8 3 - 63				建付地	()	長方形	西4.5m市道 中間画地		(都) 商業 (90, 270) 準防	
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 25,598		$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	25,315	$\frac{100}{[103.0]}$	24,578	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,800
b	() 14,776		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,494	$\frac{100}{[88.0]}$	23,289	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	23,500
c	() 19,081		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,835	$\frac{100}{[80.0]}$	23,544	その他 0.0	23,800
d	() 18,134		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	19,520	$\frac{100}{[86.1]}$	22,671	$[\frac{101.0}{100}]$	22,900
e	() 22,445		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,056	$\frac{100}{[113.0]}$	24,828		25,100
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	買進み	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 -17.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0			
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -13.0			
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,900 円／㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,078,103	522,489	2,555,614	2,382,260	173,354	(0.9689) 167,963	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,359,260 円 (13,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

(3)-2想定建物の状況							
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅		103. 60		W 2		207. 20	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等
(都) 1 住居 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	180 %	259 ㎡	13.0 m × 20.0 m		前面道路： 市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 5 0 ㎡のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100. 0 %	外階段のため	

(3)-3総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	103.60	100.0	103.60	1,252	129,707	2.0 1.0	259,414 129,707
~								
~								
~								
~								
計		207.20	100.0	207.20		259,414		518,828 259,414
⑨年額支払賃料				259,414 円 × 12ヶ月 = 3,112,968 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 207.20 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				3,112,968 円 × 4.0 % + 円 × % = 124,519 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,988,449 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				518,828 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,981 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 259,414 円 × 96.0 % × 0.3400 = 84,673 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,078,103 円 (11,885 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,290 円/㎡ 月額支払賃料 (1,252 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		
c	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		

(3)-5総費用算出内訳					
項 目		実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費		124,400 円		31,100,000 × 0.4 %	
②維持管理費		93,389 円		3,112,968 × 3.0 %	
③公租公課		土地	9,300 円	査定額	
		建物	233,200 円	31,100,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000	
④損害保険料		31,100 円		31,100,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金		31,100 円		31,100,000 × 0.10 %	
⑥その他費用		0 円			
⑦総費用 ①～⑥		522,489 円		(2,017 円/㎡) (経費率 17.0 %)	
(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 %	
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 年	
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 年	
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 年	
⑤ m : 未収入期間		0.5 年		⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率 0.9689	
(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		31,100,000 円		設計監理料率 150,000 円/㎡ × 207.20 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率		0.0766		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②		2,382,260 円 (9,198 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益					
①総収益		3,078,103 円			
②総費用		522,489 円			
③純収益 ①-②		2,555,614 円			
④建物等に帰属する純収益		2,382,260 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		173,354 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		167,963 円 (649 円/㎡)			
(3)-9土地の収益価格					
還元利回り (r - g)		5.0 %			
3,359,260 円		(13,000 円/㎡)			

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市余戸谷町 3 1 4 1 番 6	2701000185616-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） －3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	3,330,000 円	1㎡当たりの価格	6,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市福山字桜ヶ坪3 2 7 番3				②地積 (㎡)		529	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400) (その他) (70, 300)				
	1:1.5	住宅 W 2	農家住宅のほか、農地も多い古くからの住宅地域	南5m市道	水道 下水	倉吉 11km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅、一般住宅等が混在する幹線道路背後の古くからの住宅地域である。	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 11km	法令規制	(都) (70, 300)			
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地からやや遠く、農地が広がり農家集落外縁に一部古い小規模分譲地も見られる住宅地域であり、今後も農家集落地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 6,300 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、倉吉市中心部からやや遠い郊外の農家集落地域がその圏域であり、一部一般住宅も混在する。近年は相当郊外まで小規模分譲地が見受けられるようになったが、周辺では目立った宅地開発はない。また、倉吉関金道路開通の効果は特に見られない。需要者は地縁・血縁を有する者が主である。画地規模は農家住宅の敷地としてはそれ程大きくはなく、総額は330万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は周辺地域の農家集落地域の取引事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、倉吉関金道路が開通したが、以前から中心部への交通利便性は良好な農家集落であり、特に地域要因の変化は見られないことや人口・世帯の減少等長期的な衰退傾向を勘案し、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	標準地 -	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 6,350 円/㎡		③ 価変動形成要因の	[一般的要因] 中心部に近い農家集落外縁では小規模な宅地開発が散見されるが、中心部から遠い郊外の農家集落には目立った変化はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 宅地開発の影響がない郊外の農家集落で、倉吉関金道路が開通し、交通利便性は向上したが、目立った地域要因の変動は見受けられない。						
	②変動率		年間 -0.8 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 6 3 - 4				底地	()	ほぼ台形	南東10.5m市道、北東6m角地		(都) (80, 400)	
b	2 6 7 0 6 3 - 15				建付地	()	ほぼ正方形	南東3m市道、南西3.5m角地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 6 1 - 25				底地	()	不整形	南東4.5m道路中間画地		(都) (70, 270) 土砂災害警戒区域	
d	2 6 7 0 6 3 - 16				更地	()	ほぼ長方形	北東7m県道中間画地		(都) (70, 400)	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	(5,000) 8,333		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,104	$\frac{100}{[129.8]}$	6,243	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,240
b	() 3,333		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.2]}{100}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	6,171	$\frac{100}{[100.4]}$	6,146	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,150
c	(5,500) 7,857		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,841	$\frac{100}{[124.7]}$	6,288	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,290
d	() 9,800		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	11,356	$\frac{100}{[172.4]}$	6,587	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,590
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
NO	ア事情の内容 イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +26.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +9.0		
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +55.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境		街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他		行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,300 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		($\quad$ %)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
⑲熟成度修正 [$\quad$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政
									その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	⑧収益価格	円 ($\quad$ 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃貸市場がない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市福山字桜ヶ坪 3 2 7 番 3	2701000160972-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 倉吉市上灘町1 4 3 番					②地積 (㎡)		234	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			(都) 1 中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 下水	倉吉 3. 2km			(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 300 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、 奥行 約 22.0 m、 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 3. 2km		法令規制	(都) 1 中専 (60, 200)		
⑤地域要因の将来予測		居住環境良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も良好な住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準については、需要供給ともに安定的であり、概ね横ばいにて推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39, 500 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	20, 300 円／㎡										
	原価法	積算価格	／ 円／㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏を、倉吉市内に住宅地域が存する圏域と判定した。その中でも倉吉駅南方の区画整然とした住宅地域との関連が強い。需要供給ともに安定的であり、概ね同程度の価値判断がなされているほか、底堅い需要に支えられて、地価水準は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で9 0 0 万円前後と思慮する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は倉吉市の住宅地域に所在し、共同住宅である賃貸収益用物件も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣ると判断した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとども、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 倉吉 (県) - 2	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -2.0 -38.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 23, 900 円／㎡	[<u>100</u>] 100	[<u>100</u>] 101. 0	[<u>100</u>] 59. 5	[<u>100</u>] 100	39, 800							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 39, 500 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇、金利の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 6 1 - 7			更地	()	ほぼ台形	北16m市道、東23.5m角地		(都) 近商 (90, 300)	
b	2 6 7 0 6 1 - 15			更地	()	長方形	北6m市道、西6m角地		(都) 1 中専 (70, 200)	
c	2 6 7 0 6 1 - 59			更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 1 0 3 - 29			更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		(都) 1 中専 (60, 200)	
e	2 6 7 1 0 3 - 30			建付地	()	長方形	南東5m市道 中間画地		(都) 2 中専 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 28, 226	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[71.2]}$	39, 643	$\frac{100}{[100.6]}$	39, 407	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39, 400
b	() 36, 771	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35, 700	$\frac{100}{[90.0]}$	39, 667	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39, 700
c	() 33, 466	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	33, 466	$\frac{100}{[84.7]}$	39, 511	$[\frac{100}{100}]$	39, 500
d	() 38, 514	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	39, 705	$\frac{100}{[100]}$	39, 705		39, 700
e	() 41, 811	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40, 991	$\frac{100}{[104.0]}$	39, 414		39, 400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -25.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 39, 500 円／㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,825,413	478,922	2,346,491	2,101,880	244,611	(0.9707) 237,444	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	4,748,880 円 (20,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		93. 60		L S 2		187. 20
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1 中専	60 %	200 %	200 %	234 ㎡	10. 5 m × 23. 0 m	前面道路： 市道 6. 0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有面積：約 4 7 ㎡			⑦有効率 の理由	100. 0 %	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1㎡当 たり月額支 払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	93.60	100.0	93.60	1,272	119,059	2.0	238,118
							1.0	119,059
~								
~								
~								
~								
計		187.20	100.0	187.20		238,118		476,236 238,118
⑨年額支払賃料				238,118 円 × 12ヶ月 = 2,857,416 円				
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 187.20 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				2,857,416 円 × 4.0 % + 円 × % = 114,297 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,743,119 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				476,236 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,572 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 238,118 円 × 96.0 % × 0.3400 = 77,722 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,825,413 円 (12,074 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,310 円/㎡ 月額支払賃料 (1,272 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	112,400 円	28,100,000	×	0.4 %
②維持管理費	85,722 円	2,857,416	×	3.0 %
③公租公課	土地 13,900 円	査定額		
	建物 210,700 円	28,100,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	28,100 円	28,100,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,100 円	28,100,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	478,922 円	(2,047 円/㎡)	(経費率	17.0 %)
(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 %	
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	35 年	
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 年	
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 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707	
(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	28,100,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 187.20 ㎡ × (100%+ %)		
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,101,880 円 (8,982 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		2,825,413	円	
②総費用		478,922	円	
③純収益 ①-②		2,346,491	円	
④建物等に帰属する純収益		2,101,880	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		244,611	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		237,444	円	
		(1,015	円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
4,748,880 円		(	20,300	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市上灘町 1 4 3 番	2701000019165-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市下余戸字稲岡 1 5 9 番 1 1				②地積 (㎡)	231 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)					
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域	東8.5m市道	水道 下水	倉吉 2km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 300 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 8.5 m 市道	交通施設	倉吉駅南 2km		法令規制	(都) 1 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	市街地外縁の住宅地域であるが、利便性は良好であり、一般住宅のほか共同住宅もみられ、住宅地域として安定的である。今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,000 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 10,700 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏を、倉吉市内に住宅地域が存する圏域と判定した。その中でも市街地外縁の住宅地域との関連が強い。利便性は比較的良好な住宅地域で、購入しやすい価格帯にあり、地価水準は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で500万円前後と思慮する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街地外縁の住宅地域に所在し、周辺には共同住宅も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣ると判断した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとり、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[100]	[100]	[100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	倉吉 (県) - 2	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 23,900 円／㎡		[100]	[100]	[108.0]	[101.0]	22,100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			22,000 円／㎡		③ 変動状況							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			標準地番号 公示価格 円／㎡		[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇、金利の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。							
						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
						[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
②変動率			年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 1 - 89				更地	()	ほぼ長方形	東6m区画街路 中間画地		(都) 1 中専 (60, 200)	
b	2 6 7 0 6 1 - 56				更地	()	ほぼ長方形	南西4.5m道路 中間画地		(都) 準工 (60, 200)	
c	2 6 7 0 6 1 - 60				更地	()	ほぼ正 方形	北西4.5m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 180)	
d	2 6 7 1 0 3 - 31				建付地	()	長方形	北5m市道、西 4.5m 角地		(都) 準工 (60, 200)	
e	2 6 7 1 0 3 - 32				建付地	()	ほぼ長 方形	南東6m市道、南 西6m 角地		(都) (80, 360)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円／㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 28, 733		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28, 449	$\frac{100}{[130.3]}$	21, 833	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22, 100
b	() 19, 081		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18, 835	$\frac{100}{[86.6]}$	21, 749	画地 +1.0 行政 0.0	22, 000
c	() 28, 329		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	28, 272	$\frac{100}{[130.2]}$	21, 714	その他 0.0	21, 900
d	() 30, 132		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29, 254	$\frac{100}{[132.8]}$	22, 029	$[\frac{101.0}{100}]$	22, 200
e	() 19, 050		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	18, 053	$\frac{100}{[83.5]}$	21, 620		21, 800
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +33.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +33.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +37.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0			
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 22, 000 円／㎡〕					

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,662,023	462,265	2,199,758	2,071,960	127,798	(0.9707) 124,054	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2,481,080 円 (10,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		92.40		L S 2		184.80
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	231 ㎡	11.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 8.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有面積：約 4 6 ㎡			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡当 たり月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等（月数）		⑧a保証金等（円）
							⑦b権利金等（月数）		⑧b権利金等（円）
1 ~ 2	住宅	92.40	100.0	92.40	1,214	112,174	2.0		224,348
							1.0		112,174
~									
~									
~									
~									
計		184.80	100.0	184.80		224,348			448,696
									224,348
⑨年額支払賃料				224,348 円 × 12ヶ月 = 2,692,176 円					
⑩a 共益費（管理費）				円/㎡ × 184.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b 共益費（管理費）の算出根拠									
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されているため計上しない 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				2,692,176 円 × 4.0 % + 円 × % = 107,687 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,584,489 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				448,696 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,307 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 224,348 円 × 96.0 % × 0.3400 = 73,227 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,662,023 円 (11,524 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,250 円/㎡ 月額支払賃料 (1,214 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	110, 800 円	27, 700, 000	× 0. 4 %
②維持管理費	80, 765 円	2, 692, 176	× 3. 0 %
③公租公課	土地 7, 600 円	査定額	
	建物 207, 700 円	27, 700, 000	× 50. 0 % × 15. 00 / 1000
④損害保険料	27, 700 円	27, 700, 000	× 0. 10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27, 700 円	27, 700, 000	× 0. 10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	462, 265 円	(2, 001 円/㎡)	(経費率 17. 4 %)
(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 %
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	35 年
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 年
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 年
⑤ m : 未収入期間	0. 5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0. 9707
(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	27, 700, 000 円	設計監理料率 150, 000 円/㎡ × 184. 80 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0. 0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0. 0611 × 45 % + 0. 0802 × 35 % + 0. 0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2, 071, 960 円 (8, 970 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2, 662, 023	円
②総費用		462, 265	円
③純収益 ①-②		2, 199, 758	円
④建物等に帰属する純収益		2, 071, 960	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		127, 798	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		124, 054	円
		(537	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5. 0 %	
2, 481, 080 円		(	10, 700 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市下余戸字稲岡 1 5 9 番 1 1	2701000105155-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） - 6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市上井字内中島 8 9 0 番 2				②地積 (㎡)	(369)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 下水	倉吉 800m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	倉吉駅南西 800m	法令規制	(都) 1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 33,600 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 20,600 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R「倉吉駅」の南北に近接した良好な住環境を維持している一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、新規の開発地域には圏外からの流入も見受けられる。当市においては、価格帯が高いにも拘わらず画地規模は大きく、土地は3 5 0 ㎡程度が標準である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100.0]	100 [71.3]	[102.0] 100	33,900							
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 倉吉 (県) - 2	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 0.0 -25.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 23,900 円／㎡	[100] 100	100 [101.0]	100 [71.3]	[102.0] 100	33,900							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 33,800 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 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。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 隣接地域において中規模宅地分譲が行われたため、需要がそちらにシフトしている。								
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				[個別的要因] 特になし。								

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 27				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都) 2 住居 (60, 160)	
b	2 6 7 0 5 3 - 28				更地	()	ほぼ長方形	東6m区画街路、 南6m角地		(都) 2 中専 (70, 200)	
c	2 6 7 0 6 1 - 2				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道、北 東6m角地		(都) 準工 (70, 200)	
d	2 6 7 0 6 1 - 59				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)	
e	2 6 7 0 6 1 - 60				更地	()	ほぼ正 方形	北西4.5m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 180)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円／㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 30, 418		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30, 117	$\frac{100}{[92.2]}$	32, 665	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33, 300
b	() 36, 460		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35, 058	$\frac{100}{[107.0]}$	32, 764	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	33, 400
c	() 35, 850		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34, 632	$\frac{100}{[103.0]}$	33, 623	その他 0.0	34, 300
d	() 33, 466		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	33, 466	$\frac{100}{[104.0]}$	32, 179	$[\frac{102.0}{100}]$	32, 800
e	() 28, 329		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	28, 272	$\frac{100}{[84.1]}$	33, 617		34, 300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0			
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由											
〔比準価格： 33, 600 円／㎡〕											

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4, 193, 588	704, 633	3, 488, 955	3, 096, 720	392, 235	(0.9707) 380, 743	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7, 614, 860 円 (20, 600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		148.00		L S 2		296.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 中専	60 %	200 %	200 %	369 ㎡	16.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		ファミリータイプ、約 50 ㎡			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡ 当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	148.00	100.0	148.00	1,194	176,712	2.0	353,424		
							1.0	176,712		
~										
~										
~										
~										
計		296.00	100.0	296.00		353,424		706,848 353,424		
⑨年額支払賃料				353,424 円 × 12ヶ月 = 4,241,088 円						
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 296.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				4,241,088 円 × 4.0 % + 円 × % = 169,644 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,071,444 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				706,848 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,786 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 353,424 円 × 96.0 % × 0.3400 = 115,358 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,193,588 円 (11,365 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡ 当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,230 円/㎡ 月額支払賃料 (1,194 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	165,600 円		41,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	127,233 円		4,241,088 ×	3.0 %
③公租公課	土地	18,500 円	査定額	
	建物	310,500 円	41,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	41,400 円		41,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	41,400 円		41,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	704,633 円	(	1,910 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(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 %	
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	35 年	
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 年	
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 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707	
(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	41,400,000 円		設計監理料率 140,000 円/㎡ × 296.00 ㎡ × (100%+ %)	
②元利逋増償還率	0.0748		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	3,096,720 円 (8,392 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			4,193,588	円
②総費用			704,633	円
③純収益 ①-②			3,488,955	円
④建物等に帰属する純収益			3,096,720	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			392,235	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			380,743	円
		(	1,032	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格				
	還元利回り (r - g)	5.0 %		
	7,614,860 円	(	20,600	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市上井字内中島 8 9 0 番 2	2701000002847-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
倉吉（県）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）－7	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	2, 660, 000 円	1 ㎡当たりの価格	9, 400 円／㎡
-------	---------------	-----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市横田字今橋 4 4 0 番 7				②地積 (㎡)	(283)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400)					
	1:2.5	住宅 L S 2	一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域	北西7m市道	水道 下水	倉吉 8.5km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 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 15.0 m、 奥行 約 20.0 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	農家住宅の中に一般住宅も混在する古くからの住宅地域である。	街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 8.5km	法令規制	(都) (70, 400)				
	⑤地域要因の将来予測	谷筋の合流地点に位置し、店舗・郵便局等も散在する旧県道沿いの古い住宅地域で、比較的市街地に近接しており、今後も農家集落地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	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	方位		0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9, 400 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡										
	原価法	積算価格	／ 円／㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね「国府川」以西の近隣地域の社地区を始めとした農家集落地域のうち、谷筋の合流地点、あるいは幹線道路沿い等で比較的中心部に近い地域が、その圏域である。画地規模は農家住宅としては大きくはなく適当であり、総額は 2 7 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は市中心部からやや遠いが比較的規模の大きい農家集落等の取引事例を収集して試算しており、当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、地域は衰微傾向ではあるが、市街地に比較的近接しており、地域要因の変動も少ない状況等を勘案し、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		国府川以西の中山間地には多くの農家集落があるが、人口・世帯数が減少しており、小学校の統廃合等が行われ衰退傾向である。						
	前年標準価格 9, 500 円／㎡				[地域要因]		周辺に農協関連施設や事業所等も見られ、地域内に郵便局が存する等谷筋が合流する拠点農家集落であり、地域要因は安定している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 -1. 1 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 6 1 - 4				更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	2 6 7 0 6 3 - 11				建付地	()	ほぼ長方形	南西2. 3m市道、 南東3. 7m角地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 6 3 - 19				更地	()	ほぼ長方形	南東7. 5m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 6 7 0 6 3 - 8				更地	()	ほぼ台形	北東10m県道、 北西3m角地		(都) (70, 400)	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 12, 781		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99. 5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12, 717	$\frac{100}{[135. 3]}$	9, 399	街路 0. 0 交通・接近 0. 0 環境 0. 0	9, 400
b	() 6, 868		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99. 4]}{100}$	$\frac{100}{[70. 0]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	9, 561	$\frac{100}{[103. 7]}$	9, 220	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	9, 220
c	() 9, 900		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99. 2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9, 821	$\frac{100}{[105. 0]}$	9, 353	街路 0. 0 交通・接近 0. 0 環境 0. 0	9, 350
d	() 12, 000		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99. 1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82. 8]}$	14, 362	$\frac{100}{[147. 4]}$	9, 744	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	9, 740
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
NO	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0 画地 0. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -2. 0 行政 0. 0	交通・接近 +7. 0 その他 0. 0	環境 +29. 0			
b	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0 画地 +2. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -4. 0 行政 0. 0	交通・接近 +7. 0 その他 0. 0	環境 +1. 0			
c	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0 画地 0. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 +1. 0 行政 0. 0	交通・接近 +4. 0 その他 0. 0	環境 0. 0			
d	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0 画地 -10. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 -8. 0 その他 0. 0	街路 +3. 0 行政 0. 0	交通・接近 +6. 0 その他 0. 0	環境 +35. 0			
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 9, 400 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		($\quad$ %)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
⑲熟成度修正 [$\quad$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境	
								行政	
								その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ($\quad$ - $\quad$) %
						($\quad$)	($\quad$)
	⑧収益価格	円 ($\quad$ 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	既存農家集落であり、賃貸市場がない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市横田字今橋4 4 0 番 7	2701000183976-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 24日 提出
倉吉（県）－8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）－8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市北野字下河原4 4番1 7				②地積(㎡)	157	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 400)		
	1:1.5	住宅W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西4m市道	水道下水	倉吉7.2km	(その他) (70, 240)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北4 m市道	交通施設	倉吉駅南西7.2km	法令規制 (都) (70, 240)	
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しつつあり、今後も標準的な住宅地域を形成していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「小鴨川」以西の旧倉吉市郊外の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、ミニ開発が所々で見られるようになってきた。土地は1 8 0 ㎡程度で3 0 0 万程度、新築の戸建住宅で2, 7 0 0 万程度の物件が取引の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、戸建住宅地域に存していることからアパート等の収益物件は皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,400 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、新規分譲が好調である。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。				
					[個別的要因] 特になし。				
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 29			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m区画街路 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 6 7 0 6 1 - 4			更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 5 3 - 31			建付地	()	ほぼ正方形	南西6m未舗装私道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 6 7 0 6 3 - 3			更地	()	ほぼ台形	北西9.5m国道、 北東3.8m角地		(都) (70, 400)	
e	2 6 7 0 5 1 - 82			建付地	()	ほぼ長方形	南西4m道路 中間画地		(都) (70, 240)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 17, 110	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	19, 163	$\frac{100}{[\frac{110.2}{100}]}$	17, 389	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17, 600
b	() 12, 781	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	12, 717	$\frac{100}{[\frac{73.5}{100}]}$	17, 302	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	17, 500
c	() 17, 269	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	17, 252	$\frac{100}{[\frac{96.0}{100}]}$	17, 971	その他 0.0	18, 200
d	() 12, 580	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{97.9}{100}]}$	12, 747	$\frac{100}{[\frac{78.5}{100}]}$	16, 238	$[\frac{101.0}{100}]$	16, 400
e	() 13, 258	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	14, 585	$\frac{100}{[\frac{83.3}{100}]}$	17, 509		17, 700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 17, 500 円／㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域であり共同住宅が見当たらない上に、画地規模が小さく収益目的建物を建設には不適合である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市北野字下河原 4 4 番 1 7	2701000076465-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
倉吉（県）－9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）－9	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		倉吉市中江字藪サ 3 1 4 番 1 5				②地積 (㎡)		323	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70, 400) (その他) (70, 360)			
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多 い郊外の新興住宅地 域	東6m市道	水道 下水	倉吉 3km					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 12.0 m、 奥行 約 25.0 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	区画整然とした住宅地域	街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	倉吉駅北西 3km	法令 規制	(都) (70, 360)		
	⑤地域要因の 将来予測	郊外の住宅団地で街路条件、居住環境等は良好であり、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。特段 の変動要因はなく、地価水準は概ね横ばい傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		18,000 円／㎡						
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡						
		原価法	積算価格		／ 円／㎡						
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏を、倉吉市に位置する住宅地域一円と判定した。その中でも天神川以西に存する住宅地域との関連が強い。区画 整然とした住宅地域を中心として、類似性を有する地域が多く、地価水準も概ね安定的といえる。圏域外からの需要も期待 でき、周辺では宅地開発もみられる。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で600万円前後と思慮する。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は倉吉市郊外の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価 格の規範性は高い。なお、賃貸収益用不動産が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既成 住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定 評価額を標記のとおり決定した。									
(8) 公示 標準 価格 を し た	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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 の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳 標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	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 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,000 円／㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇、金利の上昇等が不動産市場 に与える影響に留意が必要である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	年間	0.0 %	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 1 - 88			建付地	()	ほぼ長方形	南東5m市道 中間画地		(都) (70, 300)	
b	2 6 7 0 6 1 - 57			更地	()	長方形	東6m道路 中間画地		(都) 2 中専 (60, 200)	
c	2 6 7 1 0 3 - 34			建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	2 6 7 1 0 3 - 35			更地	()	長方形	北西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
e	2 6 7 1 0 3 - 36			更地	()	ほぼ整形	東4. 5m市道、北西5. 5m角地		(都) (80, 330)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 16, 432	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100. 3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	16, 158	$\frac{100}{[93. 0]}$	17, 374	街路 0. 0	17, 500
b	() 28, 652	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	28, 368	$\frac{100}{[158. 1]}$	17, 943	交通・接近 0. 0	18, 100
c	() 18, 906	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	18, 906	$\frac{100}{[100]}$	18, 906	環境 0. 0	19, 100
d	() 19, 662	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	19, 662	$\frac{100}{[112. 0]}$	17, 555	画地 +1. 0	19, 100
e	() 16, 200	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98. 9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	15, 708	$\frac{100}{[89. 1]}$	17, 630	行政 0. 0	17, 700
									その他 0. 0	17, 800
									$[\frac{101. 0}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 +0. 05	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -1. 0	交通・接近 +1. 0	環境 -7. 0		
b	正常	%／月 0. 00	画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
c	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 0. 0	交通・接近 +2. 0	環境 +55. 0		
d	正常	%／月 0. 00	画地 +1. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
e	正常	%／月 -0. 05	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0		
			画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
			街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -2. 0	交通・接近 +1. 0	環境 -10. 0		
			画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 18, 000 円／㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸収益用不動産が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市中江字藪サ 3 1 4 番 1 5	2701000130286-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） －10	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	6,150,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		倉吉市関金町松河原字井手7 1 2 番3 外				②地積 (㎡)		1,098 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)				
	1:2	住宅W 2	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	南7m県道	水道下水	倉吉17km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	県道沿いに形成された旧来の農家集落である。	街路	基準方位北、7 m 県道	交通施設	倉吉駅南西17km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いの農家住宅を主とし一般住宅も点在する既成住宅地域で、旧関金町中心部に比較的近接しており、今後も農家集落地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。									
	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		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	5,600 円/㎡								
		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
		原価法	積算価格	/ 円/㎡								
		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、旧関金町内から倉吉市内の小鴨地区等旧関金町寄りの農家集落及び市街地から遠い農家集落が、その圏域である。近隣地域は旧関金町中心部に比較的近接し、利便性の良い幹線道路沿いの農家集落であるが、人口減少等に伴い生活利便施設が存続できなくなっている。農家住宅とその附属建物等の敷地であり、画地規模はその性質上大きく、総額は600万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は倉吉市内の中山間地等の農家集落を中心に収集して求めており、旧町の中心部に近接する農家集落としての地域特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、緩やかな衰退傾向が続くが地域要因に目立った変動はないこと等を勘案し、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 標準地 -	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100							
(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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,650 円/㎡			③ 価 変 動 状 況 要 因 の 形 成 情 況	[一般的要因] 旧関金町中山間地には多くの農家集落があり、高齢化・人口減少等に伴い、小売店舗等の生活利便施設が閉鎖するなど、衰退が続く。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 県道沿いで街路条件の比較的良好な農家集落であり、今後も目立った変動はなく、現状のまま推移していくものと予測される。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	-0.9 %	半年間		%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 6 3 - 17				建付地	()	不整形	東10m県道、北西7m角地		(都) (80, 400)	
b	2 6 7 0 6 3 - 5				建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 0 6 3 - 10				建付地	()	不整形	北東4m市道、北西3m、南東2.5m三方路		(都) (70, 240)	
d	2 6 7 0 6 3 - 20				更地	()	不整形	南東2.9m市道、南西1.6m角地		(都) (70, 240)	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 2, 008	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3, 845	$\frac{100}{[73.0]}$	5, 267	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 270	
b	() 7, 741	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	7, 656	$\frac{100}{[134.9]}$	5, 675	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5, 680	
c	() 7, 861	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8, 587	$\frac{100}{[152.8]}$	5, 620	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 620	
d	() 5, 141	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.5]}$	6, 246	$\frac{100}{[106.8]}$	5, 848	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5, 850	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$		
NO	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -27.0			
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +35.0			
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +50.0			
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 -19.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5, 600 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	既存農家集落であり、賃貸市場がない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市関金町松河原字井手 7 1 2 番 3	2701000299106-0000
2	倉吉市関金町松河原字井手 7 1 3 番	2701000299107-0000
3	倉吉市関金町松河原字井手 7 1 4 番	2701000299108-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） －11	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷1 1 9 3 番 2				②地積 (㎡)		373	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400)					
	1:4.5	住宅 W 2	一般住宅が多い旧温泉街に近い既成住宅地域	南4.5m市道	水道 下水	倉吉 15km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 270)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 10.0 m、 奥行 約 37.0 m、 規模 370 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	旧温泉街に近接し、周辺には店舗等も見られる古からの住宅地域である。	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	倉吉駅南西 15km	法令規制	(都) (70, 270) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測		旧関金町の玄関口的な地理的位置を占める住宅地域で、周辺には店舗、銀行等が見られるが、近くの旧温泉街に活気は戻らず、今後も戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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		方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		11,100 円／㎡								
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
		原価法	積算価格		／ 円／㎡								
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、倉吉市の旧関金町寄りの小規模開発された住宅団地、市街地郊外の農家集落地域及び旧関金町中心部の一般住宅地域が、その圏域である。倉吉市から旧関金町への玄関口に位置し、利便性の良い住宅地域ではあるが、空き地もあり、中古住宅の取引が見られる程度で需要は弱い。画地規模は一般住宅地としてはやや大きい、価格水準は高くなく、総額は400万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は旧関金町内や旧関金町寄りの小鴨地域等の一般住宅地と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、旧関金町にあって街路が整備された旧中心街ではあるものの、徐々に衰退していることを勘案し、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[100]	[100]	[100]	[100]							
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]	[100]	[100]	[100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価額変動要因の	[一般的要因]		旧関金町中山間地には多くの農家集落があり、高齢化・人口減少等に伴い、小売店舗等の生活利便施設が閉鎖するなど、衰退が続く。						
	前年標準価格 11,200 円／㎡				[地域要因]		往時は温泉旅館も見られた旧関金町の中心街であり、空き地も見られ、衰退傾向であるが、近年取引が散見される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 -0.9 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 6 3 - 3			更地	()	ほぼ台形	北西9.5m国道、 北東3.8m角地		(都) (70, 400)	
b	2 6 7 0 6 3 - 18			建付地	()	ほぼ長方形	南西6.5m市道 中間画地		(都) (70, 390) 土砂災害警戒区域	
c	2 6 7 0 6 3 - 7			建付地	()	ほぼ台形	北8.5m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 6 7 0 5 1 - 82			建付地	()	ほぼ長方形	南西4m道路 中間画地		(都) (70, 240)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12, 580	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	12, 747	$\frac{100}{[121.1]}$	10, 526	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10, 700
b	() 9, 701	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11, 850	$\frac{100}{[100]}$	11, 850	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	12, 100
c	() 8, 876	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	8, 645	$\frac{100}{[83.0]}$	10, 416	街路 +7.0 交通・接近 +2.0 環境 +11.0	10, 600
d	() 13, 258	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14, 585	$\frac{100}{[135.6]}$	10, 756	行政 0.0 その他 0.0	11, 000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	街路 +7.0	交通・接近 +2.0	環境 +11.0		
b	正常	%/月 -0.05	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 0.00	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 11, 100 円/㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷 1 1 9 3 番 2	2701000280223-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

別記様式第 7

令和 8 年 7 月 24 日 提出
倉吉（県） 3－1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） 3－1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	6,090,000 円		1㎡当たりの価格	5,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番		倉吉市福守町字宮ノ前 2 6 4 番				②地積（㎡）		1, 172		⑨法令上の規制等	
	③形状	④土地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)	
	1:2.5	田		住宅地域に隣接する熟成度中位の宅地見込地地域					倉吉 6.2km		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m				②標準的使用		田			
	③標準的画地の形状等		間口 約 21.0 m、奥行 約 53.0 m、規模 1, 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺は計画的に開発された住宅地域であり、区画街路も整然としている。		道路	交通施設		倉吉駅南西 6.2km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		周辺の住宅開発の影響を受け、徐々に開発が進んでいくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	宅地転換後、低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 5, 200 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
	控除法		控除後価格 3, 350 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、倉吉市郊外の宅地見込地地域が存する範囲。需要者については主に県内の不動産業者が挙げられる。宅地開発については、住宅ローンの低金利政策が継続しているため、若い世代のアパート居住者がマイホームを購入するケースが多いことから、安定した状況が続いている。但し、隣接の町で開発機運が高まっていることから、競争が激化しそうな様相を呈している。											
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の宅地見込地の事例を採用して求めたものであるが、実際に行われた取引をベースとしていることから、現実の市場価値を反映しているものと判断される。一方、控除方式による価格は、販売価格から造成工事費等・販売期間・熟成度修正を想定した上で素地価格を求める手法であるが、想定要素が含まれていることからやや信頼性に欠ける嫌いがある。従って、比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号		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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他			
	公示価格 円／㎡		[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]						
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 5, 300 円／㎡				③ 価格変動状況形成要因の	〔一般的要因〕 低金利政策が続いているため、宅地造成は継続している。						
	②変動率					〔地域要因〕 郊外住宅地として、宅地化の範囲が広がっている。						
	年間 -1.9 %					〔個別的要因〕 特になし。						

(1) 比準価格算定内訳

N0	①取引事例 番号	②所在及び地番	③取引時点	④現況 地目	⑤地積 (㎡)	⑥画地の 形状	⑦接面道路の 状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法令上の規 制等
a	2 6 7 0 5 3 - 39			田		ほぼ長方 形	北西10m国道、南東 4m 二方路		(都) (70, 400)
b	2 6 7 0 5 3 - 40			田		長方形	東5m市道、南2. 5m、 西3. 4m 三方路		(都) 準工 (60, 200)
c	2 6 7 0 5 3 - 41			畑		ほぼ整形	南4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
d	2 6 7 0 5 3 - 42			田		不整形	西6m市道、南6m 角地		(都) 1 中専 (70, 200)
e	2 6 7 0 6 1 - 16			田		ほぼ台形	南東12m市道 中間画地		(都) 2 住居 (60, 200)
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化 補正	⑭推定価格 (円/㎡)	⑮地域要因 の比較	⑯推定標準価格 (円/㎡)	⑰個別的要因 の比較	⑱査定価格 (円/㎡)
a	(6, 188	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	6, 009	$\frac{100}{[\quad 106.7 \quad]}$	5, 632	画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	5, 630
b	(5, 032	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 90.0 \quad]}$	5, 367	$\frac{100}{[\quad 110.0 \quad]}$	4, 879		4, 880
c	(5, 522	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	5, 334	$\frac{100}{[\quad 102.0 \quad]}$	5, 229		5, 230
d	(5, 897	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 110.0 \quad]}$	5, 361	$\frac{100}{[\quad 104.0 \quad]}$	5, 155		5, 160
e	(7, 292	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 110.0 \quad]}$	6, 629	$\frac{100}{[\quad 126.5 \quad]}$	5, 240	$[\frac{100}{100}]$	5, 240
N0	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0. 10	画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	交通・接近 -3. 0	環境 +10. 0	宅地造成 0. 0	
						行政 0. 0	その他 0. 0		
b	正常	%/月 -0. 10	画地 -10. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 +10. 0	宅地造成 0. 0	
						行政 0. 0	その他 0. 0		
c	正常	%/月 -0. 10	画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 +2. 0	宅地造成 0. 0	
						行政 0. 0	その他 0. 0		
d	正常	%/月 0. 00	画地 +10. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 +4. 0	宅地造成 0. 0	
						行政 0. 0	その他 0. 0		
e	正常	%/月 0. 00	画地 +10. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	交通・接近 +10. 0	環境 +15. 0	宅地造成 0. 0	
						行政 0. 0	その他 0. 0		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 5, 200 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）

① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 10.5 月 p: 1.0 %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)
18,700	(79.4 %) 14,848	8,000		840	1,525	4,483
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 15.5 月 p: 1.0 % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 3.0 % m: 5.0 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$: 0.8658 3,881		$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.8626 3,348		[$\frac{100}{100}$]		3,350

(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定

取引事例比較法	NO	①取引事例番号	②取引価格 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤建付減価の補正	⑥標準化補正	⑦地域要因の比較	⑧推定標準価格 (円／㎡)	⑨個別的要因の比較	⑩査定価格 (円／㎡)
	a	2 6 7 0 5 3 - 43	20, 685	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{110.0}$	18, 436	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 $[\frac{100}{100}]$	18, 400
	b	2 6 7 0 5 3 - 44	19, 332	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	18, 588	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 $[\frac{100}{100}]$	18, 600
	c	2 6 7 0 6 1 - 58	18, 134	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{92.9}$	$\frac{100}{104.0}$	18, 769	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -8.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	18, 800
NO		⑪事情の内容	⑫月率変動率	⑬標準化補正の内訳			⑭地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
⑮比準価格										18, 600 円／㎡	
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	①標準地番号又は基準地番号		②公示価格又は標準価格(円／㎡)		③時点修正	④標準化補正	⑤地域要因の比較	⑥推定標準価格(円／㎡)	⑦個別的要因の比較	⑧規準価格又は比準価格(円／㎡)	
	倉吉 - 2		20, 100		$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106.1}$	18, 944	$[\frac{100}{100}]$	18, 900	
	⑨地域要因の比較の内訳				街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	行政 0.0	その他 0.0		

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市福守町字宮ノ前264番	2701000159578-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		