

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県）5-1	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	6,560,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	倉吉市堺町2丁目249番1外				②地積(㎡)	224	⑨法令上の規制等	(都)商業(80,400)準防 (その他)(90,400)			
	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						
	1:3.5	店舗兼住宅S2	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	北9m県道	水道 下水	倉吉 3.7km						
(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	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	市街地の商業地で衰退化傾向。ただ、令和2年1月6日から市役所第2庁舎が開設。	街路	9m県道	交通施設	倉吉駅南西 3.7km	法令規制	(都)商業(90,400)準防			
⑤地域要因の将来予測	嘗ての中心市街地の商店街。商業構造等の変化から、小売店舗が閉店して空き家、更地等が見られる。近隣に倉吉市役所第2庁舎が令和2年1月開設。交通量・通行量がやや増加。地価は横ばい基調と予測。											
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗地					(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	29,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,400 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	同一需給圏は旧倉吉地区の幹線道路沿いの商業地域が中心。需要者は物販、飲食、事務所等を経営する法人、個人。しかし、商業構造及び消費者行動の変化、飲食店は駅周辺が中心に、事務所はより良い地域への移動等の結果、需要は低調。反面、地価が住宅地の水準に下落してきたことで、取引が見られるようになってきた。売買の目的、画地規模、業種の形態等が異なるため需要の中心となる価格帯を即断することは困難だが、1㎡当たり20,000円台が多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は、比準価格に比べ16%余り低めに試算された。試算過程は適切であるが、画地規模の比較的小さい対象基準地に賃貸物件を想定して収益価格を試算することは非現実的であり、試算価格としての説得力は弱い。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断等を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	①代表標準地	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	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	標準地番号	[] 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,300 円/㎡		③価格形成要因	[一般的要因] 商業構造（大型スーパー、郊外型店舗等）、消費者行動（オンライン取引等）の変化により、既存商店街の衰退化が進行し、継続中。						
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 令和2年1月に近隣地域に倉吉市役所第2庁舎が開設されたことで、交通量、通行量の増加が見られる。土地利用の進展が期待される。						
	②変動率		年間	0.0%		半年間	%	[個別的要因] 特にない。				

(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	227011 -16			更地	()	ほぼ整形	南9m県道、北4m二方路		(都)商業(80,400)準防	
b	227011 -83			建付地	()	ほぼ長方形	西12m市道中間画地		(都)商業(90,400)準防	
c	227013 -21			更地	()	長方形	北12m県道中間画地		(都)近商(90,300)準防	
d	227013 -22			更地	()	ほぼ長方形	南12m県道、北西3.9m角地		(都)近商(90,300)準防	
e	227013 -20			更地	()	ほぼ長方形	南9m県道、東11m角地		(都)商業(100,400)準防	
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	() 28,698	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [95.8]	29,956	100 [100]	29,956	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,000
b	() 6,674	100 [60.0]	[99.7] 100	100 [55.0]	100 [74.3]	27,138	100 [93.1]	29,149	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,100
c	() 31,761	100 [100]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100]	31,570	100 [95.0]	33,232	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,200
d	() 22,310	100 [100]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,530	100 [95.0]	22,663	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,700
e	() 28,287	100 [100]	[99.5] 100	100 [/]	100 [94.5]	29,784	100 [95.0]	31,352	[100] 100	31,400
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 -4.2	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 その他 0.0	環境 0.0	
b	売急ぎ	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -25.7	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 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0	
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0	
d	正常	%/月 -0.05	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 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0	
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.5	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 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0	
オ比準価格決定の理由						[比準価格: 29,300 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既存宅地であるため、原価法が適用できない。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 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 [\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	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							
<input checked="" type="checkbox"/> 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)
	5,673,867	1,006,166	4,667,701	4,357,800	309,901	(0.9689) 300,263	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		5,459,327 円 (24,400 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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 (㎡)		
店舗兼事務所	179.20	S 2		358.40		
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)商業 準防	90%	400%	400%	224㎡	8.0m × 29.0m	前面道路： 県道 9.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率 の理由	87.5%	査定1

(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 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 ~ 1	店舗	179.20	85.0	152.32	1,796	273,567	3.0	820,701
2 ~ 2	事務所	179.20	90.0	161.28	1,350	217,728	3.0	653,184
~								
~								
~								
計		358.40	87.5	313.60		491,295		1,473,885
⑨月額支払賃料		491,295 円 × 12ヶ月 = 5,895,540 円						
⑩a 共益費 (管理費)		円/㎡ × 313.60 ㎡ × 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 (%)		5,895,540 円 × 4.0 % + 円 × % = 235,822 円						
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,659,718 円						
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		1,473,885 円 × 96.0 % × 1.00 % = 14,149 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 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 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		5,673,867 円 (25,330 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	22705 (収 -19)	2,163 (2,105)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [110.0]	100 [100]	1,788	対象基準階の 月額実質賃料 1,800 円/㎡ 月額支払賃料 (1,796 円/㎡) 基準階 1F B
b	22701 (収 -6)	2,018 (2,013)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	1,835		
c	-	()	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	269,000 円	53,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	176,866 円	5,895,540 ×	3.0 %
③公租公課	土地 49,200 円	査定額	
	建物 403,500 円	53,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	53,800 円	53,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	53,800 円	53,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	1,006,166 円	(4,492 円/㎡)	(経費率 17.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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)	30 %	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)	30 %	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	53,800,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 358.40 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	4,357,800 円 (19,454 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,673,867 円	
②総費用		1,006,166 円	
③純収益 ①-②		4,667,701 円	
④建物等に帰属する純収益		4,357,800 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		309,901 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		300,263 円 (1,340 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	5,459,327 円	(24,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) 5-2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

鑑定評価額: 9,780,000 円, 1㎡当たりの価格: 38,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年6月16日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (31,000 円/㎡)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

(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	227011 -85			更地	()	ほぼ長方形	北西18m県道、南東9m準角地		(都)近商(90,300)準防	
b	227011 -89			更地	()	ほぼ長方形	東22m国道中間画地		(都)近商(80,300)	
c	227011 -88			更地	()	ほぼ長方形	西22m国道、北8m角地		(都)近商(80,300)	
d	227063 -5			更地	()	不整形	北12m県道中間画地		(都)準工(60,200)	
e	227053 -46			建付地	()	ほぼ台形	南東18m県道中間画地		(都)近商(90,400)準防	
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	() 42,346	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [108.0]	39,092	100 [100]	39,092	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,100
b	() 18,149	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [52.5]	34,466	100 [97.0]	35,532	画地 0.0 行政 0.0	35,500
c	() 44,127	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [108.0]	40,736	100 [97.0]	41,996	その他 0.0	42,000
d	() 37,793	100 [100]	[98.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	41,236	100 [109.7]	37,590		37,600
e	() 29,008	100 [100]	[98.6] 100	100 [90.0]	100 [77.0]	41,273	100 [104.0]	39,686	[100] 100	39,700
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 -0.10	街路 0.0 画地 +8.0	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		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -30.0 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 -3.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +8.0	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 -3.0		
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -23.0	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 +4.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格: 38,500 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 [\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	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							
<input checked="" type="checkbox"/> 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)
	3,358,148	600,870	2,757,278	2,377,470	379,808	(0.9672) 367,350	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	6,679,091 円 (26,300 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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 (㎡)		
店舗兼事務所	101.60	L S 2		203.20		
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)近商 準防	80%	300%	300%	254㎡	8.0m× 27.0m	前面道路： 県道 18.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率 の理由	82.5%	査定による

(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 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 ~ 1	店舗	101.60	80.0	81.28	2,090	169,875	3.0	509,625
2 ~ 2	事務所	101.60	85.0	86.36	1,400	120,904	3.0	362,712
~								
~								
~								
計		203.20	82.5	167.64		290,779		872,337

⑨月額支払賃料	290,779 円 × 12ヶ月 =	3,489,348 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 167.64 ㎡×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	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 (%)	3,489,348 円 × 4.0 % + 円 × % =	139,574 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,349,774 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	872,337 円 × 96.0 % × 1.00 % =	8,374 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 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 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		3,358,148 円 (13,221 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建物の格 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	22705 (収 -19)	2,163 (2,105)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [97.0]	100 [100]	2,230	対象基準階の 月額実質賃料 2,095 円/㎡ 月額支払賃料 (2,090 円/㎡) 基準階 1F B
b	22706 (収 -9)	2,510 (2,433)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [116.0]	1,967		
c	-	()	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	145,500 円	29,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	104,680 円	3,489,348 ×	3.0 %
③公租公課	土地 74,290 円	査定額	
	建物 218,200 円	29,100,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	29,100 円	29,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,100 円	29,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	600,870 円	(2,366 円/㎡)	(経費率 17.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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)	25 %	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	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	29,100,000 円	設計監理料率 143,000 円/㎡ × 203.20 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,377,470 円 (9,360 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,358,148	円
②総費用		600,870	円
③純収益 ①-②		2,757,278	円
④建物等に帰属する純収益		2,377,470	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		379,808	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		367,350	円
		(1,446	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	6,679,091 円	(26,300 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県） 5-3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	9,340,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	倉吉市西町2680番				②地積 (㎡)	351	⑨法令上の規制等	(都)商業(80,400)準防 (その他)土砂災害警戒区域(90,360)		
	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	倉吉 4.3km				
(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	低層の店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	嘗ての商店街。住宅移行地の様相を呈す。	街路	6 m市道	交通施設	倉吉駅南西 4.3km	法令規制	(都)商業(90,360)準防 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層の店舗兼住宅地				(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	26,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,400 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、打吹山山麓の旧来からの近隣型の商業地域。需要者の属性は、圏域内に居住したり、店舗等を構えたりしている個人、法人が中心で、圏域外からの新規需要は殆ど見られない。圏域は衰退化して商売はもろろん居住にも敬遠されてきた。ただ近年、地価が下落して総額が手頃な価格帯となってきたためにやや需要が喚起されてきているようにもみえる。その価格帯は、土地単価で坪当たり9万円までが目安と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の事例から試算された価格であり現実妥当な価格である。ここ数年圏域内では比較的多くの事例が見られたが、この1年間は停滞気味。高齢化による早期処分売物件の増加や画地が小規模だったり形状が悪かったりして総額が抑えられた物件があった。一方、収益価格は比準価格の62%程度と試算されたが対象基準地に収益物件を想定するのは現実的でない。したがって、比準価格を標準として、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 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
	倉吉（県） 5-1	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 111.3]	[/ 100]	26,300					
(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		③ 価格形成要因	【一般的要因】 商業構造（大型スーパー、郊外型店舗等）、消費者行動（オンライン取引等）の変化により、既存商店街の衰退化が進行し、継続中。							
	■継続 □新規			【地域要因】 長く地価下落が続き価格が低位になってきた。総額が値頃な物件に需要の兆しが見えるものの、さらに低額な複合不動産の取引も散見。							
	前年標準価格 26,700 円/㎡			【個別的要因】 特になし。							
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	-0.4%	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	227013 -26			建付地	()	不整形	南6m市道 中間画地		(都)商業 (90,360) 準防	
b	227013 -27			建付地	()	ほぼ長方形	南16m県道 中間画地		(都)1住居 (70,200) 準防	
c	227013 -24			更地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都)1住居 (70,160) 準防	
d	227013 -23			更地	()	ほぼ整形	北西9m県道 中間画地		(都)近商 (90,300) 準防	
e	227013 -25			建付地	()	不整形	南東5m市道、北西4.5m 二方路		(都)近商 (90,300) 準防	
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	() 5,710	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[55.0]}$	$\frac{100}{[50.9]}$	20,274	$\frac{100}{[100]}$	20,274	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,300
b	() 29,782	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,782	$\frac{100}{[110.3]}$	27,001	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27,000
c	() 17,394	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.7]}$	22,610	$\frac{100}{[86.2]}$	26,230	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,200
d	() 19,422	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	20,520	$\frac{100}{[78.0]}$	26,308	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,300
e	() 10,690	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[74.4]}$	20,239	$\frac{100}{[75.1]}$	26,949	$[\frac{100}{100}]$	26,900
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 -0.03	街路 0.0 画地 -49.1	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 0.0		
b	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.3	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 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -8.0	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 -22.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.6	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 -5.0 その他 0.0	環境 -21.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格: 26,600 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 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 [\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							
<input checked="" type="checkbox"/> 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) (%)
	4,937,331	885,470	4,051,861	3,725,520	326,341	(0.9672) 315,637	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	5,738,855 円 (16,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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 (㎡)		
事務所・共同住宅	175.50	L S 2		351.00		
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)商業 準防 土砂災害警戒区域	90 %	400 %	360 %	351 ㎡	10.0 m × 35.0 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	1階は事務所、2階はファミリータイプの2DK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 ~ 1	事務所	175.50	100.0	175.50	1,237	217,094	3.0	651,282
2 ~ 2	住宅	175.50	100.0	175.50	1,200	210,600	2.0	421,200
~								
~								
~								
計		351.00	100.0	351.00		427,694		1,072,482
⑨年額支払賃料		427,694 円 × 12ヶ月 = 5,132,328 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 351.00 ㎡×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 (%))		5,132,328 円 × 4.0 % + 円 × % = 205,293 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,927,035 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		1,072,482 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,296 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 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 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						
⑩総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		4,937,331 円 (14,066 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	2 2 7 0 1 (収 -2)	1,371 (1,369)	100 [100]	[99.0] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [98.0]	100 [100]	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,240 円/㎡ 月額支払賃料 (1,237 円/㎡) 基準階 1F B
b	2 2 7 0 1 (収 -4)	1,445 (1,402)	100 [100]	[99.0] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [100]	100 [100]	1,244	
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	228,000 円	45,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	153,970 円	5,132,328 ×	3.0 %
③公租公課	土地 70,300 円	査定額	
	建物 342,000 円	45,600,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	45,600 円	45,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	45,600 円	45,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	885,470 円	(2,523 円/㎡)	(経費率 17.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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)	25 %	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	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	45,600,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 351.00 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	3,725,520 円 (10,614 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,937,331 円	
②総費用		885,470 円	
③純収益 ①-②		4,051,861 円	
④建物等に帰属する純収益		3,725,520 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		326,341 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		315,637 円 (899 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	5,738,855 円	(16,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) 5-4), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 45,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月15日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (807), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用の現況 (店舗 S1), ⑤周辺の土地の利用の状況 (郊外型店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域), ⑥接面道路の状況 (西25m国道), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (倉吉 1.8km), ⑨法令上の規制等 ((都)準工 (60,200) (その他) 特別用途地区)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域 (①範囲 (東 50m, 西 100m, 南 350m, 北 150m), ②標準的使用 (店舗兼事務所地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 25.0 m, 奥行 約 30.0 m, 規模 750 m程度, 形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記事項: 国道沿いに路線商業施設が建ち並ぶ商業地域である。街路: 2.5m国道, 交通施設: 倉吉駅北西 1.8km, 法令規制: (都)準工 (60,200) 特別用途地区), ⑤地域要因の将来予測 (国道沿いに路線商業施設が建ち並び、県中部の商業中心地へと発展している商業地域であり、商業集積が進み今後も熟成度を深めていくと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ店舗兼事務所地), (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 45,500 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 30,200 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、市内の幹線道路沿いの路線商業地域や駅周辺の商業地域が主な圏域である。近隣地域は国道179号沿いを中心に路線商業地域が形成されており、市内でも繁華性の優る商業地域となっており、店舗の集積が更に進んでいる。画地規模は郊外型の駐車場用地を含む敷地で大きく、総額は3700万円前後である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は幹線道路沿いの路線商業地で地域的類似性が認められる取引事例から求めている。収益価格は、飲食店が新型コロナウイルス感染症の影響を受けており賃貸市場が不安定化している懸念は残るが、やや落ち着いた感がある。したがって、市内の商況は停滞気味であるが、近隣地域を含む国道沿いは店舗の集積が進み、路線商業地域として熟成してきていること等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (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)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 (倉吉(県) 5-1), 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)

Table with 4 columns: (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), 前年標準価格 (46,000 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地, 標準地), 標準地番号, 公示価格, ②変動率 (年間 -1.1%, 半年間 %), ③価格形成要因の [一般的要因] (倉吉市の商業中心は旧市街地から駅北の郊外へと移行し、その国道沿いには郊外型店舗が建ち並び、新規出店も見られる。), [地域要因] (倉吉市の入口に当たる土地区画整理済の国道沿いであり、多くの店舗等が集積し郊外型路線商業地域として熟成してきている。), [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	227063 -5			更地	()	不整形	北12m県道 中間画地		(都)準工 (60,200)					
b	227063 -6			建付地	()	ほぼ整形	西18m県道、北4m角地		(都)商業 (90,400) 準防					
c	227063 -7			建付地	()	不整形	西18m県道 中間画地		(都)準工 (70,200) 準防					
d	227011 -85			更地	()	ほぼ長方形	北西18m県道、南東9m準角地		(都)近商 (90,300) 準防					
e	227011 -88			更地	()	ほぼ長方形	西22m国道、北8m角地		(都)近商 (80,300)					
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	() 37,793	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	41,236	$\frac{100}{[89.2]}$	46,229	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,200				
b	() 22,481	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.6]}$	39,248	$\frac{100}{[92.0]}$	42,661	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	42,700				
c	() 22,694	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	44,258	$\frac{100}{[92.0]}$	48,107	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,100				
d	() 42,346	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	39,092	$\frac{100}{[87.7]}$	44,575	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,600				
e	() 44,127	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	40,736	$\frac{100}{[88.7]}$	45,926	$[\frac{100}{100}]$	45,900				
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 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+2.0	環境	-6.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	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	-8.0
			画地	-19.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	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	-8.0
			画地	-27.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.10	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	-14.0
			画地	+8.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.10	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	-13.0
			画地	+8.0	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： 45,500 円/㎡]						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 [] /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							
<input checked="" type="checkbox"/> 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)
	12,260,495	2,212,085	10,048,410	8,667,000	1,381,410	(0.9689) 1,338,448	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		24,335,418 円 (30,200 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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 (㎡)			
店舗兼事務所	322.80			S 2			645.60			
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)準工 特別用途地区	60%	200%	200%	807㎡	26.0m × 31.0m		前面道路：国道 25.0m 特定道路までの距離： m			
⑥想定建物の概要					フロア貸しの店舗兼事務所	⑦有効率 80.0%	査定による理由			
(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 ~ 1	店舗	322.80	80.0	258.24	2,454	633,721	3.0	1,901,163		
2 ~ 2	事務所	322.80	80.0	258.24	1,657	427,904	3.0	1,283,712		
~										
~										
~										
計		645.60	80.0	516.48		1,061,625		3,184,875		
⑨年額支払賃料					1,061,625 円 × 12ヶ月 = 12,739,500 円					
⑩a 共益費 (管理費)					円/㎡ × 516.48 ㎡ × 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 (%)					12,739,500 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 509,580 円					
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					12,229,920 円					
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					3,184,875 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,575 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 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 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 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					12,260,495 円 (15,193 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	22706 (収 -9)	2,510 (2,433)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [101.0]	100 [100]	2,485	対象基準階の 月額実質賃料 2,460 円/㎡ 月額支払賃料 (2,454 円/㎡) 基準階 1F B
b	22706 (収 -10)	1,996 (1,938)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [87.0]	100 [95.0]	2,415	
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	535,000 円	107,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	382,185 円	12,739,500 ×	3.0 %
③公租公課	土地 278,400 円	査定額	
	建物 802,500 円	107,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,212,085 円	(2,741 円/㎡)	(経費率 18.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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)	30 %	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)	30 %	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	107,000,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 645.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	8,667,000 円 (10,740 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,260,495	円
②総費用		2,212,085	円
③純収益 ①-②		10,048,410	円
④建物等に帰属する純収益		8,667,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,381,410	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,338,448	円 (1,659 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	24,335,418 円	(30,200 円/㎡)