

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (56,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月26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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 鳥取市青葉町2丁目206番3外, Shape: 台形 1:2, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東 200m, 西 200m, 南 150m, 北 150m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗兼事務所地), (4) 対象基準地の個別的要因 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 70,500 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (鳥取市内の幹線道路沿い商業地域及び住商混在地域と判定した), (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), (8) 公示価格とした (公示価格 70,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 鳥取 (県) 5-6, 前年指定基準地の価格 56,300 円/㎡), (10) 前年標準価格等の前 (前年標準価格 70,500 円/㎡, 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	247081-15				更地	()	ほぼ長方形	北東20m県道、南東7.5m角地		商業 (90,400)	
b	247081-26				底地	()	不整形	北西12m県道中間画地		近商 (80,200)	
c	247083-80				更地	()	長方形	北東17m県道中間画地		商業 (90,400) 準防	
d	247083-81				更地	()	ほぼ長方形	西10m県道中間画地		1住居 (70,200) 準防	
e	247033-52				建付地	()	ほぼ長方形	北西20m市道、北東6m角地		準工 (70,200)	
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	() 59,365	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	77,975	$\frac{100}{[107.1]}$	72,806	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	72,800	
b	() 65,949	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	67,295	$\frac{100}{[92.1]}$	73,067	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	73,100	
c	() 69,859	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	73,536	$\frac{100}{[107.1]}$	68,661	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	68,700	
d	() 73,851	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	82,057	$\frac{100}{[112.2]}$	73,135	行政 0.0 その他 0.0	73,100	
e	() 55,464	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,844	$\frac{100}{[96.7]}$	64,989	$[\frac{100}{100}]$	65,000	
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	隣地購入	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	画地 -5.5	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 -1.0	環境 -7.0	画地 -2.0	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 +5.0	画地 -5.0	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 +2.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 70,500 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。							
(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	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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		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)
	4,389,929	808,343	3,581,586	2,826,900	754,686	(0.9689) 731,215	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	13,294,818 円 (50,700 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	104.00	S 2		208.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90%	200%	200%	262㎡	11.0m×22.5m	前面道路：国道 14.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し、1階店舗、2階事務所			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	店舗	104.00	100.0	104.00	2,031	211,224	3.0	633,672
2 ~ 2	事務所	104.00	100.0	104.00	1,624	168,896	3.0	506,688
~								
~								
~								
計		208.00	100.0	208.00		380,120		1,140,360
⑨年額支払賃料				380,120 円 × 12ヶ月 = 4,561,440 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 208.00 ㎡ × 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 (%)				4,561,440 円 × 4.0 % + 円 × % = 182,458 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,378,982 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,140,360 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,947 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				4,389,929 円 (16,755 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	24708 (収 -2)	2,141 (2,134)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100}$	2,039	対象基準階の 月額実質賃料 2,036 円/㎡ 月額支払賃料 (2,031 円/㎡) 基準階 1F B
b	24708 (収 -3)	1,966 (1,959)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	2,027	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	174,500 円	34,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	136,843 円	4,561,440 ×	3.0 %
③公租公課	土地 148,000 円	査定額	
	建物 279,200 円	34,900,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	34,900 円	34,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,900 円	34,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	808,343 円	(3,085 円/㎡)	(経費率 18.4 %)
(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	34,900,000 円	設計監理料率 168,000 円/㎡ × 208.00 ㎡ × (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	2,826,900 円 (10,790 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,389,929 円	
②総費用		808,343 円	
③純収益 ①-②		3,581,586 円	
④建物等に帰属する純収益		2,826,900 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		754,686 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		731,215 円 (2,791 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	13,294,818 円	(	50,700 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取(県) 5-1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市青葉町二丁目206番3	2700000072788-0000
2	鳥取市青葉町二丁目207番2	2700000072791-0000
3	鳥取市青葉町二丁目207番3	2700000072792-0000
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
鳥取（県） 5-2	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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					

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	鳥取市末広温泉町606番				②地積 (㎡)	297	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	総合病院があり、交通量がやや増加傾向にある。	街路	18 m 県道	交通施設	鳥取駅東 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	料飲街に隣接した商業地域であるが、新規立地店舗は限定的で、不動産需要は郊外の地域へ流出が続いており、格別の変動要因は見あたらないが、コロナウイルスの影響で減衰化が続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	48,400 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	同一需給圏は鳥取市の圏域。需要者の中心は鳥取市内の法人や個人である。大部分が地場資本で県外資本によるものはきわめて少ない。近年における市場の需給動向は、新規資本の投入は少なく旧市街地から郊外への商業地図の変遷等により営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は総じて低く、店舗の閉鎖も見られ、需要は減退が続いている。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含むが比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的で収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は低層の店舗、事務所のほか病院も見られる商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、コロナウイルスの影響で賃貸市場は不透明で、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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			
	鳥取（県） 5-6	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [88.3]	[100] / 100	63,400								
(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価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] コロナウイルス感染禍は収束が進み、賃上げの景気への期待と金利上昇見込みや急速な円安による物価の諸影響で不動産市場は不透明。										
	前年標準価格 64,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。旧市街地の商業地域で需要は減衰化が続いている。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	代表標準地	標準地		標準地番号	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	-2.3 %	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	247081-15			更地	()	ほぼ長方形	北東20m県道、南東7.5m角地		商業 (90, 400)	
b	247033-52			建付地	()	ほぼ長方形	北西20m市道、北東6m角地		準工 (70, 200)	
c	247033-51			建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道中間画地		商業 (90, 480) 準防	
d	247101-70			建付地	()	ほぼ整形	北西16m国道中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
e	247101-51			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道中間画地		商業 (90, 360) 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	() 59,365	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	77,975	$\frac{100}{[125.0]}$	62,380	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	62,400
b	() 55,464	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,844	$\frac{100}{[99.0]}$	63,479	画地 0.0 行政 0.0	63,500
c	() 94,091	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{88.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	83,365	$\frac{100}{[134.3]}$	62,074	その他 0.0	62,100
d	() 56,249	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	67,607	$\frac{100}{[104.0]}$	65,007		65,000
e	() 41,899	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	61,683	$\frac{100}{[95.0]}$	64,929	$[\frac{100}{100}]$	64,900
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	隣地購入	%/月 -0.08	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 +25.0		
b	正常	%/月 -0.04	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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.30	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -16.8	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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 -0.35	街路 0.0 画地 -5.0	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 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 63,000 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		既成市街地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(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)
	12,750,660	2,346,964	10,403,696	9,588,000	815,696	(0.9702) 791,388	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,388,873 円 (48,400 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	600,000 円	120,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	397,464 円	13,248,816 ×	3.0 %
③公租公課	土地 149,500 円	査定額	
	建物 960,000 円	120,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	120,000 円	120,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	120,000 円	120,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,346,964 円	(7,902 円/㎡)	(経費率 18.4 %)
(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	40 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	0.9702
(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	120,000,000 円	設計監理料率 168,000 円/㎡ × 712.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,588,000 円 (32,283 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,750,660	円
②総費用		2,346,964	円
③純収益 ①-②		10,403,696	円
④建物等に帰属する純収益		9,588,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		815,696	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		791,388	円
		(2,665	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,388,873 円	(	48,400 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5-2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市末広温泉町606番	2700000226744-0000
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
鳥取（県） 5-3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	鳥取市扇町128番1外				②地積 (㎡)	613	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		商業 (80,400) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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	17.5 m 県道	交通施設	鳥取駅南 250m	法令規制	商業 (80,400)		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,000 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	同一需給圏を、鳥取駅を中心とする商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南側で鳥取駅から徒歩圏内の商業地域との関連が強い。中層事務所ビルが多く、業務商業地域として安定的であり、主たる需要者は事務所ビルの所有を目的とする県内外の事業者が想定される。中心市街地空洞化の影響を受け、市場は弱含みにて推移している。需要の中心となる価格帯は土地単価で8~9万円程度と思慮される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取駅近くの商業地域に所在し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。鳥取市の賃貸市場はやや不安定・不確実であり、将来予測の困難性を伴うため、収益価格の規範性は低いといわざるをえない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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) 公示価格とした	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 78,000 円/㎡	[95.5] / 100	100 / [100]	100 / [86.7]	[100] / 100	85,900					
(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		③ 価格形成要因の	[一般的な要因] 物価上昇、国際情勢等の先行き不透明感により、不動産市場は不安定・不確実な状況にあり、今後の動向に留意する必要がある。							
	前年標準価格 87,800 円/㎡			[地域要因] 地域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/㎡			[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 -2.1 %	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	247033 -52				建付地	()	ほぼ長方形	北西20m市道、北東6m角地		準工 (70, 200)
b	247103 -10				建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道中間画地		商業 (90, 400) 準防
c	247103 -9				更地	()	ほぼ整形	南西8m市道、南東6m角地		商業 (100, 400) 準防
d	247101 -77				更地	()	ほぼ長方形	南西10.5m市道中間画地		商業 (80, 400)
e	247033 -55				建付地	()	不整形	西8m市道、東27m二方路		商業 (100, 480) 防火
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	() 55,464	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,844	$\frac{100}{[72.3]}$	86,921	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	86,900
b	() 76,269	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{92.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	70,778	$\frac{100}{[83.8]}$	84,461	画地 0.0 行政 0.0	84,500
c	() 79,843	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,479	$\frac{100}{[83.8]}$	86,490	その他 0.0	86,500
d	() 90,723	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	90,088	$\frac{100}{[102.9]}$	87,549		87,500
e	() 74,503	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.3}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	88,707	$\frac{100}{[104.6]}$	84,806	$[\frac{100}{100}]$	84,800
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 -0.04	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -27.0		
b	正常	%/月 -0.38	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 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 -0.38	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.15	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 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.38	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +9.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 86,000 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		既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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)
	37,578,652	7,047,404	30,531,248	29,003,700	1,527,548	(0.9702) 1,482,027	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	26,945,945 円 (44,000 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	490.40	S 4		1,961.60		
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
商業	80 %	400 %	400 %	613 ㎡	18.0 m × 35.0 m	前面道路： 県道 17.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階店舗、2階以上事務所の部分貸し			⑦有効率の理由	80.0 % 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	490.40	80.0	392.32	2,592	1,016,893	3.0	3,050,679	
2 ~ 2	事務所	490.40	80.0	392.32	2,074	813,672	3.0	2,441,016	
3 ~ 3	事務所	490.40	80.0	392.32	1,814	711,668	3.0	2,135,004	
4 ~ 4	事務所	490.40	80.0	392.32	1,814	711,668	3.0	2,135,004	
~									
計		1,961.60	80.0	1,569.28		3,253,901		9,761,703	

⑨年額支払賃料	3,253,901 円 × 12ヶ月 = 39,046,812 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 1,569.28 ㎡ × 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 (%)	39,046,812 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,561,872 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	37,484,940 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	9,761,703 円 × 96.0 % × 1.00 % = 93,712 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	37,578,652 円 (61,303 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	24703 (収 -6)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,583	対象基準階の 月額実質賃料 2,598 円/㎡ 月額支払賃料 (2,592 円/㎡) 基準階 1F B
b	24710 (収 -7)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,612	
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	1,815,000 円	363,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,171,404 円	39,046,812 ×	3.0 %
③公租公課	土地 431,000 円	査定額	
	建物 2,904,000 円	363,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	363,000 円	363,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	363,000 円	363,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	7,047,404 円	(11,497 円/㎡)	(経費率 18.8 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 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	0.9702
(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	363,000,000 円	設計監理料率 185,000 円/㎡ × 1,961.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	29,003,700 円 (47,314 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		37,578,652	円
②総費用		7,047,404	円
③純収益 ①-②		30,531,248	円
④建物等に帰属する純収益		29,003,700	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,527,548	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,482,027	円
		(2,418	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	26,945,945 円	(	44,000 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市扇町128番1	2700000103553-0000
2	鳥取市扇町129番1	2700000103555-0000
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	
鳥取（県） 5-4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	鳥取市末広温泉町129番				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (94,440)		
	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	鳥取 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層店舗・事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 27.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	旧市街地に存するアーケード商店街	街路	2.2m国道	交通施設	鳥取駅北東 400m	法令規制	商業 (94,440) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	郊外型大型店舗の影響を受け、衰退傾向にあるものと考えられる。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・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	74,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	49,400 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、旧鳥取市市街地の商業地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の法人若しくは個人事業者であるが、郊外型大型店舗に客足を取られている上に、後継者不足により、シャッターを閉めている店舗が増えつつある。そのため、店舗数は減少しており、ジリ貧傾向が続いている。取引については、面積がまちまちであり、中心となる価格帯を見いだすのが困難な状況にある。										
(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、近接した地域等において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、収益物件はテナントビル等に限定されることから、賃貸市場の成熟度は低い方である。そのため、試算した収益価格に対する信頼性が低いと判断される。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 旧市街地の商店街は空洞化により人口が減少しており、低迷が続いている。						
	前年標準価格 78,000 円/㎡				[地域要因] 郊外型大型店に客足を奪われ、需要は減退傾向にある。						
	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				[個別的要因] 特になし。						
	標準地番号	鳥取 5-4									
	公示価格	76,500 円/㎡									
	②変動率	年間 -4.5%	半年間 -2.6%								

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	247053-13			建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道 中間画地		商業 (94,440) 防火	
b	247053-14			更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		近商 (90,360) 準防	
c	247053-15			更地	()	長方形	北東15m県道、 南東6m 角地		近商 (100,300) 準防	
d	247033-54			更地	()	ほぼ長方形	南東11m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防	
e	247033-55			建付地	()	不整形	西8m市道、東 27m 二方路		商業 (100,480) 防火	
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	() 73,570	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{84.6}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	73,224	$\frac{100}{[100]}$	73,224	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	73,200
b	() 68,856	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,780	$\frac{100}{[81.5]}$	77,031	画地 0.0 行政 0.0	77,000
c	() 64,383	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{92.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	57,202	$\frac{100}{[74.9]}$	76,371	その他 0.0	76,400
d	() 63,524	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,407	$\frac{100}{[80.3]}$	76,472		76,500
e	() 74,503	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.3}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	88,707	$\frac{100}{[119.2]}$	74,419	$[\frac{100}{100}]$	74,400
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 -0.35	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 0.0		
b	正常	%/月 -0.20	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 -16.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	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 -11.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 -0.38	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 -14.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +26.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 74,500 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)
	7,983,639	1,468,007	6,515,632	6,058,800	456,832	(0.9689) 442,625	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	8,047,727 円 (49,400 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	146.70	S 3		440.10		
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
商業 防火	94%	500%	440%	163㎡	6.0m × 29.0m	前面道路：国道 22.0m 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	83.3%	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	146.70	80.0	117.36	2,384	279,786	3.0	839,358	
2 ~ 2	事務所	146.70	85.0	124.70	1,800	224,460	3.0	673,380	
3 ~ 3	事務所	146.70	85.0	124.70	1,500	187,050	3.0	561,150	
~									
~									
計		440.10	83.3	366.76		691,296		2,073,888	

⑨年額支払賃料	691,296 円 × 12ヶ月 = 8,295,552 円	
⑩a 共益費（管理費）	円/㎡ × 366.76 ㎡ × 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 (%)	8,295,552 円 × 4.0 % + 円 × % = 331,822 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,963,730 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	2,073,888 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,909 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	7,983,639 円 (48,979 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	24703 (収 -5)	2,363 (2,289)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,420	対象基準階の 月額実質賃料 2,390 円/㎡ 月額支払賃料 (2,384 円/㎡) 基準階 1F B
b	24710 (収 -7)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,370	
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	374,000 円	74,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	248,867 円	8,295,552 ×	3.0 %
③公租公課	土地 97,140 円	査定額	
	建物 598,400 円	74,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	74,800 円	74,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	74,800 円	74,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,468,007 円	(9,006 円/㎡)	(経費率 18.4 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
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	74,800,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 440.10 ㎡ × (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	6,058,800 円 (37,171 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,983,639	円
②総費用		1,468,007	円
③純収益 ①-②		6,515,632	円
④建物等に帰属する純収益		6,058,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		456,832	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		442,625	円
		(2,715	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	8,047,727 円	(	49,400 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市末広温泉町129番	2700000226470-0000
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 6 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (102,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (83,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 7 月 2 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 鳥取市栄町 6 0 9 番, Area: 272 ㎡, Regulations: 商業 (80,600) 防火), (2) 近隣地域 (Range: 東 0m, 西 20m, 南 20m, 北 30m, Scale: 275 ㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Commercial use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 105,000 円/㎡, Income method: 55,100 円/㎡), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price: 102,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land: 78,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price: 105,000 円/㎡, Change rate: -2.9%)

(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	247031 - 83				建付地	()	長方形	南東22m国道 中間画地		商業 (100,500) 防火
b	247033 - 55				建付地	()	不整形	西8m市道、東 27m 二方路		商業 (100,480) 防火
c	247033 - 53				貸家 建付地	()	ほぼ整形	南西8m市道、北 西6m 角地		商業 (100,480) 準防
d	247101 - 77				更地	()	ほぼ長 方形	南西10.5m市道 中間画地		商業 (80,400)
e	247103 - 9				更地	()	ほぼ整形	南西8m市道、南 東6m 角地		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	() 94,184	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	95,932	$\frac{100}{[91.1]}$	105,304	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	105,000
b	() 74,503	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.3}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	88,707	$\frac{100}{[87.0]}$	101,962	画地 0.0 行政 0.0	102,000
c	() 97,803	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{88.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,414	$\frac{100}{[78.4]}$	107,671	その他 0.0	108,000
d	() 90,723	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	90,088	$\frac{100}{[86.3]}$	104,389		104,000
e	() 79,843	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,479	$\frac{100}{[72.0]}$	100,665	$[\frac{100}{100}]$	101,000
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 -0.25	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 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 -0.38	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	%/月 -0.30	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 -0.15	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 +1.5 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 -0.38	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 105,000 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		既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため。						
(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)
	12,173,937	2,295,987	9,877,950	9,028,700	849,250	(0.9702) 823,942	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,980,764 円 (55,100 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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	220.00	S 3		660.00		
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
商業 防火	100 %	600 %	600 %	272 ㎡	10.5 m × 26.0 m	前面道路： 県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺土地利用、賃貸需給動向・標準地の規模等を勘案し判定。1階店舗、2～3階事務所			⑦有効率の理由	83.3 %	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(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	220.00	80.0	176.00	2,430	427,680	3.0	1,283,040	
2 ~ 2	事務所	220.00	85.0	187.00	1,800	336,600	3.0	1,009,800	
3 ~ 3	事務所	220.00	85.0	187.00	1,550	289,850	3.0	869,550	
~									
~									
計		660.00	83.3	550.00		1,054,130		3,162,390	

⑨年額支払賃料	1,054,130 円 × 12ヶ月 = 12,649,560 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 550.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠	小規模ビルを想定しているため、計上しない。	
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 (%)	12,649,560 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 505,982 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	12,143,578 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	3,162,390 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,359 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	12,173,937 円 (44,757 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	24710 (収 -8)	2,722 (2,717)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,367	対象基準階の 月額実質賃料 2,436 円/㎡ 月額支払賃料 (2,430 円/㎡) 基準階 1F B
b	24710 (収 -7)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,560	
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	565,000 円	113,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	379,487 円	12,649,560 ×	3.0 %
③公租公課	土地 221,500 円	査定額	
	建物 904,000 円	113,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	113,000 円	113,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	2,295,987 円	(8,441 円/㎡)	(経費率 18.9 %)
(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	40 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	0.9702
(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	113,000,000 円	設計監理料率 171,000 円/㎡ × 660.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,028,700 円 (33,194 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,173,937 円	
②総費用		2,295,987 円	
③純収益 ①-②		9,877,950 円	
④建物等に帰属する純収益		9,028,700 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		849,250 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		823,942 円 (3,029 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,980,764 円	(	55,100 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市栄町609番	2700000157096-0000
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
鳥取（県） 5-6	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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					

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	鳥取市瓦町 6 0 5 番				②地積 (㎡)	165	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
(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		低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記 店舗・事務所のほか旅館が見られる商業地域			
	⑤地域要因の将来予測	郊外大型店舗の進出、後継者不足により、新規店舗や店舗の改装・近代化の動きはほとんど見られず、商業地域としての色彩が薄らいでいる。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,600 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、鳥取市中心部及びその周辺の既存商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的な需要者は、個人、個人事業者、地場の法人等で県内の参入が大半と見込む。鳥取駅、幹線道路との接近性は良好ながら、郊外大型店舗の進出、後継者不足により衰退傾向が続いている。鳥取市役所の駅近くへの移転に伴う客足の流動性の減小がある。需要の中心となる価格帯は規模にもよるが、800万円から1,000万円程度が中心と見込む。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的に収益性を反映しているがやや開差を生じた。対象基準地は小規模店舗を中心とした既存商業地域内で、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は市場の実態との規範性が弱いことから参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] コロナウイルス感染症は収束が進み、賃上げの景気への期待と金利上昇見込みや急速な円安による物価の諸影響で不動産市場は不透明。						
	■継続 □新規		前年標準価格 56,300 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。中心市街地店舗の繁華性は低い。事務所需要も弱く、地価は下落傾向にある。						
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 鳥取 5-2		公示価格 56,100 円/㎡									
②変動率		年間 -0.5%	半年間 -0.2%								

(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	247081 - 57			建付地	()	不整形	北東8.5m市道 中間画地		商業 (90,400) 準防	
b	247033 - 56			建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90,360) 準防	
c	247083 - 80			更地	()	長方形	北東17m県道 中間画地		商業 (90,400) 準防	
d	247101 - 34			建付地	()	ほぼ長方形	南12m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防	
e	247081 - 61			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		商業 (90,360) 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	() 45,063	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51,092	$\frac{100}{[90.7]}$	56,331	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56,300
b	() 55,862	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	60,331	$\frac{100}{[108.9]}$	55,400	画地 0.0 行政 0.0	55,400
c	() 69,859	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	73,536	$\frac{100}{[131.0]}$	56,134	その他 0.0	56,100
d	() 63,117	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	63,117	$\frac{100}{[107.8]}$	58,550		58,600
e	() 69,735	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	71,966	$\frac{100}{[128.3]}$	56,092	$[\frac{100}{100}]$	56,100
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 0.00	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	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 +35.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 56,000 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		既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため						
(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)
	4,386,581	812,139	3,574,442	3,203,990	370,452	(0.9702) 359,413	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	6,534,782 円 (39,600 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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	132.00	S 2		264.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90%	400%	400%	165㎡	6.0m×27.0m	前面道路：市道 15.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸して1階店舗、2階事務所			⑦有効率 の理由	82.5%	周辺地域の標準的な有効率を参考とした。

(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	132.00	80.0	105.60	1,950	205,920	3.0		617,760	
2 ~ 2	事務所	132.00	85.0	112.20	1,550	173,910	3.0		521,730	
~										
~										
~										
計		264.00	82.5	217.80		379,830			1,139,490	

⑨年額支払賃料	379,830 円 × 12ヶ月 = 4,557,960 円	
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 217.80 ㎡×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 (%)	4,557,960 円 × 4.0 % + 円 × % = 182,318 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,375,642 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	1,139,490 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,939 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	4,386,581 円 (26,585 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	24703 (収 -5)	2,363 (2,289)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,143	対象基準階の 月額実質賃料 1,955 円/㎡ 月額支払賃料 (1,950 円/㎡) 基準階 1F B
b	24703 (収 -6)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,896	
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	200,500 円	40,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	136,739 円	4,557,960 ×	3.0 %
③公租公課	土地 73,900 円	査定額	
	建物 320,800 円	40,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	40,100 円	40,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,100 円	40,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	812,139 円	(4,922 円/㎡)	(経費率 18.5 %)
(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	40 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	0.9702
(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	40,100,000 円	設計監理料率 152,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,203,990 円 (19,418 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,386,581 円	
②総費用		812,139 円	
③純収益 ①-②		3,574,442 円	
④建物等に帰属する純収益		3,203,990 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		370,452 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		359,413 円 (2,178 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	6,534,782 円	(	39,600 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市瓦町605番	2700000126848-0000
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 6 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (51,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 7 月 1 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地 (鳥取市湖山町北1丁目557番外), (2) 標準的使用 (低層店舗兼事務所地), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗兼事務所地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏を鳥取市中心部周辺の幹線道路沿いに形成された路線商業地域の圏域と判定した。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は鳥取大学周辺の路線商業地域に存し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 鳥取 (県) 5-6, 前年指定基準地の価格 56,300 円/㎡), (10) 年標準価格等の前年標準価格 (64,000 円/㎡), 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	247081 - 26				底地	()	不整形	北西12m県道 中間画地		近商 (80, 200)
b	247101 - 70				建付地	()	ほぼ整形	北西16m国道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
c	247103 - 11				建付地	()	ほぼ長方形	南15m県道、東9m角地		工業 (70, 200)
d	247103 - 14				更地	()	台形	南西10m県道、北西10m、南東3m三方路		近商 (90, 200) 準防
e	247103 - 15				建付地	()	ほぼ長方形	東8m県道、西6m二方路		2 中専 (70, 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	(65,949) 65,949	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	67,295	$\frac{100}{[104.0]}$	64,707	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	64,700
b	() 56,249	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	67,607	$\frac{100}{[106.0]}$	63,780	画地 0.0 行政 0.0	63,800
c	() 72,659	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	70,611	$\frac{100}{[110.0]}$	64,192	その他 0.0	64,200
d	() 68,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	67,419	$\frac{100}{[105.8]}$	63,723		63,700
e	() 60,496	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,086	$\frac{100}{[93.1]}$	63,465	$[\frac{100}{100}]$	63,500
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 -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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -16.8	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 +6.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.9	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		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.9	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 +8.0		
e	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 64,000 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		既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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)
	5,718,365	1,099,753	4,618,612	3,923,090	695,522	(0.9702) 674,795	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12,269,000 円 (34,000 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	245,500 円	49,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	178,253 円	5,941,776 ×	3.0 %
③公租公課	土地 185,000 円	査定額	
	建物 392,800 円	49,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	49,100 円	49,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	49,100 円	49,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,099,753 円	(3,046 円/㎡)	(経費率 19.2 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 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	0.9702
(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	49,100,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 288.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,923,090 円 (10,867 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,718,365	円
②総費用		1,099,753	円
③純収益 ①-②		4,618,612	円
④建物等に帰属する純収益		3,923,090	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		695,522	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		674,795	円
		(1,869	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	12,269,000 円	(	34,000 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市湖山町北一丁目557番	2700000184723-0000
2	鳥取市湖山町北一丁目559番	2700000184725-0000
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 6 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-8), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 6年 7月 16日), (6) 路線価 (路線価又は倍率 1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 6年 7月 1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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (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 (標準地, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (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, etc.)

(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	247103 -22				建付地	()	不整形	北西15m県道、西2m二方路		(都) (70,400)
b	247103 -23				更地	()	ほぼ整形	北西6.5m県道中間画地		(都) (70,390)
c	247103 -25				更地	()	ほぼ整形	南東15.5m県道、西3m角地		(都) (70,400)
d	247103 -24				更地	()	ほぼ整形	北11m県道、北東4m角地		(都) (70,400) 土砂災害警戒区域
e	247031 -40				更地	()	ほぼ台形	南12m国道中間画地		(都) (70,400)
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	() 17,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	19,406	$\frac{100}{[106.1]}$	18,290	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,300
b	() 19,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,621	$\frac{100}{[107.5]}$	18,252	画地 0.0 行政 0.0	18,300
c	() 13,037	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	14,796	$\frac{100}{[83.0]}$	17,827	その他 0.0	17,800
d	() 18,617	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,887	$\frac{100}{[99.0]}$	18,068		18,100
e	() 16,897	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	18,712	$\frac{100}{[102.0]}$	18,345	$[\frac{100}{100}]$	18,300
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 -0.08	街路 0.0 画地 -9.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	%/月 -0.08	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -15.0 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 -17.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -9.7	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 18,200 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		既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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 %/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 type="checkbox"/>	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) %
直接 法	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						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 旧福部村の路線商業地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-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 (\quad 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市福部町海士字西ノ野18番13	2700000001647-0000
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 6 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-9), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 6年 7月 16日), (6) 路線価 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 6年 7月 4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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中380番), (2) 地積 (284), (3) 形状 (1:7.5), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼住宅 S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (小売店舗, 一般住宅等), (6) 接面道路の状況 (南東7m県道), (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 (用瀬 250m), (9) 法令上の規制等 (都計外), (2) 近隣地域 (東 150m, 西 100m, 南 100m, 北 150m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 7.0 m, 奥行 約 43.0 m), (4) 地域的特性 (旧役場も存する町の中心的地域), (5) 地域要因の将来予測 (店舗の老朽化, 後継者不足), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗兼住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は旧八頭郡用瀬町, 河原町一円の圏域), (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から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (18,600 円/㎡), 変動率 (年間 -3.8%, 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	247033-21				更地	()	ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		都計外
b	247033-22				更地	()	長方形	西8m市道、北6m 角地		都計外
c	247033-2				更地	()	ほぼ整形	北東10m国道 中間画地		(都) (70, 400)
d	247033-38				建付地	()	台形	東12m県道、南 4.5m 角地		(都) (80, 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	() 25,711	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{91.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	23,448	$\frac{100}{[129.3]}$	18,135	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,100
b	() 27,221	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{90.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,917	$\frac{100}{[129.3]}$	18,497	画地 0.0 行政 0.0	18,500
c	() 18,151	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,321	$\frac{100}{[111.0]}$	17,406	その他 0.0	17,400
d	() 18,796	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	23,376	$\frac{100}{[130.7]}$	17,885		17,900
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 -0.17	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 -0.17	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%/月 -0.30	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -1.1	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 -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		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 17,900 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		既成市街地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。								
(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 type="checkbox"/>	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) (-) %
直接 法	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						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 <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

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中380番	2700005417826-0000
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
鳥取（県） 5-10	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	90,600,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市正蓮寺字法花寺46番4外				②地積 (㎡)	1,710	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		準工 (60,200) (その他) 特別用途地区						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 100 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 30.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	飲食店舗・事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	1.2 m 県道	交通施設	鳥取駅南東 3.4 km	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	商業地域としてほぼ熟成しており、現況のまま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	53,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	26,800 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、旧鳥取市郊外の商業地域が存在する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人・法人事業者であるが、全国的若しくは広域的に店舗展開している法人事業者が目立つ。鳥取市内でも数少ない商業集積地であり、商圈も広い。一時新型コロナウイルスの影響により、陰りが見えていたが最近では客足が戻ってきているようである。取引については、面積がまちまちであり、中心となる価格帯はを見いだすのが困難な状況にある。													
(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少ないため広範囲にわたって収集した。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、収益物件はテナントビル等に限定されることから、賃貸市場の成熟は低い方である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 代表標準地	<input type="checkbox"/> 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) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	鳥取（県） 5 - 6		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	56,300 円/㎡		[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [106.0]	[100] / 100	52,800						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討			③変動状況										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡													
②変動率			年間 0.0 %	半年間 %	[一般的要因] 郊外型店舗においては、新型コロナウイルスの5類移行客足が戻りつつある状態である。 [地域要因] 一時期コロナの5類移行も客足の戻りが遅い様であったが、最近ではコロナ禍以前に近づいている。 [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	247053 - 16			底地	()	台形	東20m県道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区				
b	247053 - 17			建付地	()	長方形	東20m県道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区				
c	247053 - 18			建付地	()	ほぼ台形	北20m県道、西 4m 二方路		準工 (70, 200) 特別用途地区				
d	247053 - 19			建付地	()	不整形	東11m県道、南 東4m 角地		準工 (70, 200) 特別用途地区				
e	247101 - 70			建付地	()	ほぼ整形	北西16m国道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区				
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	(38,950) 55,643	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	56,779	$\frac{100}{[103.9]}$	54,648	街路 0.0		54,600		
b	() 34,134	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	45,512	$\frac{100}{[88.2]}$	51,601	交通・ 接近 0.0		51,600		
c	() 58,816	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	59,470	$\frac{100}{[112.5]}$	52,862	環境 0.0		52,900		
d	() 61,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	63,880	$\frac{100}{[119.8]}$	53,322	画地 0.0		53,300		
e	() 56,249	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	67,607	$\frac{100}{[127.4]}$	53,067	行政 0.0	$[\frac{100}{100}]$	53,100		
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	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 +5.0	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
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	画地 -1.1	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 +6.0	環境 +13.0	画地 -3.1	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 +8.0	環境 +18.0	画地 -16.8	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 : 53,000 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)
	23,745,534	4,540,237	19,205,297	16,605,000	2,600,297	(0.9689) 2,519,428	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	45,807,782 円 (26,800 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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	684.00	S 2			1,368.00	
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
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	1,710㎡	30.0m × 57.0m	前面道路： 県道 12.0m 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	90.0%	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	684.00	90.0	615.60	1,840	1,132,704	3.0	3,398,112			
2 ~ 2	事務所	684.00	90.0	615.60	1,500	923,400	3.0	2,770,200			
~											
~											
~											
計		1,368.00	90.0	1,231.20		2,056,104		6,168,312			
⑨年額支払賃料				2,056,104 円 × 12ヶ月 = 24,673,248 円							
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 1,231.20 ㎡×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 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 (%)				24,673,248 円 × 4.0 % + 円 × % = 986,930 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,686,318 円							
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				6,168,312 円 × 96.0 % × 1.00 % = 59,216 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				23,745,534 円 (13,886 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	24705 (収 -2)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,935	対象基準階の 月額実質賃料 1,845 円/㎡ 月額支払賃料 (1,840 円/㎡) 基準階 1F B
b	24703 (収 -4)	2,294 (2,222)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[119.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,752	
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	1,025,000 円	205,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	740,197 円	24,673,248 ×	3.0 %
③公租公課	土地 725,040 円	査定額	
	建物 1,640,000 円	205,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,540,237 円	(2,655 円/㎡)	(経費率 19.1 %)
(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	205,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,368.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	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	16,605,000 円 (9,711 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,745,534	円
②総費用		4,540,237	円
③純収益 ①-②		19,205,297	円
④建物等に帰属する純収益		16,605,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,600,297	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,519,428	円
		(1,473	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	45,807,782 円	(	26,800 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取(県) 5-10 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市正蓮寺字法花寺46番4	2700000222347-0000
2	鳥取市正蓮寺字法花寺46番5	2700000222348-0000
3	鳥取市正蓮寺字法花寺49番1	2700000222359-0000
4	鳥取市正蓮寺字法花寺49番2	2700000222360-0000
5	鳥取市正蓮寺字法花寺49番3	2700000222361-0000
6	鳥取市正蓮寺字法花寺49番5	2700000222363-0000
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 6 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-11), 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 (23,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 12 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (48,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 6 月 14 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (鳥取市興南町 9 5 番 3), (2) 標準的使用 (低層事務所兼住宅地), (3) 最有効使用の判定 (低層事務所兼住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR山陰本線「鳥取駅」の南及び南西方において商住混在地域が存する圏域...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (60,000 円/㎡), 変動率 (年間 +1.7%, 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	247053 -20				建付地	()	不整形	北東8m市道、北西4m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区
b	247053 -21				建付地	()	ほぼ長方形	南東8m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
c	247053 -22				更地	()	ほぼ長方形	南西15m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
d	247053 -23				建付地	()	長方形	東5m市道、南4m角地		2中専 (60, 200)
e	247033 -52				建付地	()	ほぼ長方形	北西20m市道、北東6m角地		準工 (70, 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	() 51,347	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{104.1}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	62,948	$\frac{100}{[100]}$	62,948	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	62,900
b	() 40,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.3}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,311	$\frac{100}{[95.0]}$	60,327	画地 0.0 行政 0.0	60,300
c	() 55,073	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	63,755	$\frac{100}{[110.2]}$	57,854	その他 0.0	57,900
d	() 48,779	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	52,114	$\frac{100}{[81.9]}$	63,631		63,600
e	() 55,464	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,844	$\frac{100}{[105.1]}$	59,794	$[\frac{100}{100}]$	59,800
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 +0.10	街路 0.0 画地 -0.1	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 +0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -6.4	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 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	%/月 -0.04	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 +12.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 61,000 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 [] /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)
	9,193,861	1,719,992	7,473,869	6,789,270	684,599	(0.9672) 662,144	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12,038,982 円 (31,400 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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	191.00	L S 3		573.00		
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
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	383㎡	18.5m × 20.5m	前面道路：市道 8.0m 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	83.3% 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	191.00	80.0	152.80	1,810	276,568	3.0	829,704	
2 ~ 2	事務所	191.00	85.0	162.35	1,700	275,995	3.0	827,985	
3 ~ 3	事務所	191.00	85.0	162.35	1,500	243,525	3.0	730,575	
~									
~									
計		573.00	83.3	477.50		796,088		2,388,264	

⑨年額支払賃料	796,088 円 × 12ヶ月 = 9,553,056 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 477.50 ㎡ × 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 (%)	9,553,056 円 × 4.0 % + 円 × % = 382,122 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	9,170,934 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	2,388,264 円 × 96.0 % × 1.00 % = 22,927 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	9,193,861 円 (24,005 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	24705 (収 -2)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,838	対象基準階の 月額実質賃料 1,815 円/㎡ 月額支払賃料 (1,810 円/㎡) 基準階 1F B
b	24705 (収 -3)	1,642 (1,585)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,789	
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	415,500 円	83,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	286,592 円	9,553,056 ×	3.0 %
③公租公課	土地 186,900 円	査定額	
	建物 664,800 円	83,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,719,992 円	(4,491 円/㎡)	(経費率 18.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
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	83,100,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 573.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 0.0688 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 35 % +
		設備部分 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	6,789,270 円 (17,727 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		9,193,861	円
②総費用		1,719,992	円
③純収益 ①-②		7,473,869	円
④建物等に帰属する純収益		6,789,270	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		684,599	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		662,144	円
		(1,729	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	12,038,982 円	(	31,400 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 11 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市興南町95番3	2700000152628-0000
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
鳥取（県） 5-12	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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					

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	鳥取市吉成字大曲り 7 7 9 番 3 9 外				②地積 (㎡)	494	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		準工 (60, 200) (その他) 特別用途地区						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 200 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 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡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	1.5 m 国道	交通施設	鳥取駅南西 1.7 km	法令規制	準工 (60, 200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	鳥取駅南方の路線商業地域であり、交通量、背後住宅地ともに十分で、安定的な路線商業地域として概ね現状のまま推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	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	67,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	34,600 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	同一需給圏を、鳥取市中心部周辺の幹線道路沿いに形成された路線商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南方に位置する路線商業地域との関連が強い。スーパー、ドラッグストア等の低層店舗が多く、交通量・背後住宅地も十分で、路線商業地域として安定的である。主たる需要者は店舗用地の取得を目的とする県内外の事業者が想定される。需要の中心となる価格帯は土地単価で 7 万円/㎡前後となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取駅南方の路線商業地域に存し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。鳥取市における賃貸市場はやや不安定・不確実であり、将来予測の困難性を伴うため、収益価格の規範性は低いといわざるをえない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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) 公示価格としての価格	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
	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
	鳥取（県） 5-6	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [82.8]	[100] / 100	67,700				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(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変動状況	[一般的要因] 物価上昇、国際情勢等の先行き不透明感のなか、立地条件良好な路線商業地域は安定的である。										
	■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 67,500 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										
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	247053 - 19			建付地	()	不整形	東11m県道、南東4m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
b	247081 - 26			底地	()	不整形	北西12m県道 中間画地		近商 (80, 200)	
c	247101 - 70			建付地	()	ほぼ整形	北西16m国道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
d	247103 - 17			建付地	()	ほぼ整形	南西38m国道 中間画地		準工 (60, 200)	
e	247104 - 1			建付地	()	不整形	北西15m国道、北東6.5m、東6m、南西6m四方路		準工 (70, 200) 特別用途地区	
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	() 61,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	63,880	$\frac{100}{[95.0]}$	67,242	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,200
b	() 65,949	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	67,295	$\frac{100}{[100]}$	67,295	画地 0.0 行政 0.0	67,300
c	() 56,249	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	67,607	$\frac{100}{[100]}$	67,607	その他 0.0	67,600
d	() 49,934	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	54,321	$\frac{100}{[80.0]}$	67,901		67,900
e	() 55,914	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	67,366	$\frac{100}{[100]}$	67,366	$[\frac{100}{100}]$	67,400
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 -3.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	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 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -16.8	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		
d	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 -7.8	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		
e	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 67,500 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		既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(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)
	7,857,076	1,519,921	6,337,155	5,369,280	967,875	(0.9702) 939,032	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	17,073,309 円 (34,600 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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	197.60	S 2		395.20		
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
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	494 ㎡	16.0 m × 31.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階：フロア貸し店舗、2階：フロア貸し事務所			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	店舗	197.60	100.0	197.60	1,913	378,009	3.0		1,134,027		
2 ~ 2	事務所	197.60	100.0	197.60	1,530	302,328	3.0		906,984		
~											
~											
~											
計		395.20	100.0	395.20		680,337			2,041,011		
⑨年額支払賃料				680,337 円 × 12ヶ月 = 8,164,044 円							
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 395.20 ㎡×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 (%)				8,164,044 円 × 4.0 % + 円 × % = 326,562 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										7,837,482 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				2,041,011 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,594 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				7,857,076 円 (15,905 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	24705 (収 -2)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,971	対象基準階の 月額実質賃料 1,918 円/㎡ 月額支払賃料 (1,913 円/㎡) 基準階 1F B
b	24710 (収 -3)	1,585 (1,538)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,865	
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	336,000 円	67,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	244,921 円	8,164,044 ×	3.0 %
③公租公課	土地 267,000 円	査定額	
	建物 537,600 円	67,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	67,200 円	67,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,519,921 円	(3,077 円/㎡)	(経費率 19.3 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 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	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	67,200,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 395.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,369,280 円 (10,869 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,857,076	円
②総費用		1,519,921	円
③純収益 ①-②		6,337,155	円
④建物等に帰属する純収益		5,369,280	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		967,875	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		939,032	円
		(1,901	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	17,073,309 円	(	34,600 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） 5 - 12 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市吉成字大曲り779番39	2700000343458-0000
2	鳥取市吉成字大曲り786番9	2700000343474-0000
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6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-13), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,800 円/㎡)

1 基本的事項

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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (鳥取市伏野字屋敷ノ壹1074番4外), (2) 近隣地域 (東 350m, 西 200m, 南 50m, 北 50m), (3) 最有効使用の判定 (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 18,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、鳥取市において、市街化調整区域内の国道、県道等の幹線道路沿道の路線商業地域及び商住混在地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (市場参加者は、店舗用地の取得を目論む事業者である。), (8) 公示価格 (標準地, 公示価格 100 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 100 円/㎡), (10) 対前年標準価格等の検討 (前年標準価格 19,200 円/㎡, 変動率 年間 -2.1%, 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	247113 -34			建付地	()	ほぼ長方形	北12m国道、東5.5m角地		「調区」(80,400)	
b	247101 -79			建付地	()	不整形	東11m国道中間画地		「調区」(70,400)	
c	247083 -84			更地	()	ほぼ長方形	南東8m県道中間画地		「調区」(70,400)	
d	247113 -15			建付地	()	台形	東10m県道、北2.5m角地		「調区」(70,400)	
e	247113 -36			更地	()	不整形	南9m県道中間画地		「調区」(70,400)	
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	() 18,446	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	20,663	$\frac{100}{[105.0]}$	19,679	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,700
b	() 18,756	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19,479	$\frac{100}{[110.0]}$	17,708	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,700
c	() 23,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,724	$\frac{100}{[115.0]}$	19,760	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,800
d	() 9,501	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,828	$\frac{100}{[67.0]}$	17,654	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,700
e	() 15,027	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,446	$\frac{100}{[90.0]}$	18,273	$[\frac{100}{100}]$	18,300
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 -0.09	街路 0.0 画地 -2.1	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 +5.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	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 -0.07	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 +15.0		
d	正常	%/月 -0.12	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -33.0		
e	正常	%/月 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 18,800 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		既成宅地であり再調達原価の把握が困難であるため。								
(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
				街路	交通・接近			環境	行政		その他
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 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) (\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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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 <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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

4 不動産ID

鳥取(県) 5-13 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市伏野字屋敷ノ壱1074番4	2700000278372-0000
2	鳥取市伏野字砂浜2258番116	2700000282610-0000
3	鳥取市伏野字砂浜2258番123	2700000282617-0000
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		