別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 24日　提出
倉吉（県）　５－１　　宅地-1

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 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	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			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	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。空き地の土地利用の動向を注視。						

(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　17,900 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。商業構造及び消費者行動の変化に伴い、飲食店は駅周辺が中心に、事務所は利便性に優れた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、取引が見られるようになってきている。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３９％近く低めに試算された。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)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　29,300 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　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［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、既存商店街が衰退。混在住宅地へ移行途上。 ［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。交通量、通行量の増加。空き地の土地利用の進展が期待されるが未だ進捗なし。 ［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	２４７０１３ －23			更地	（　　）	ほぼ台形	西7.5m市道、南10m 準角地		(都)近商 (100,300) 準防
b	２４７０１１ －28			建付地	（　　）	ほぼ台形	西12m市道、北4.5m、東2m 三方路		(都)商業 (90,400) 準防
c	２４７０１３ －24			貸家建付地	（　　）	長方形	北5m市道 中間画地		(都)商業 (90,300) 準防
d	２４７０１３ －25			更地	（　　）	不整形	南9.5m県道、北18m 二方路		(都)工業 (70,200) 準防
e	２４７０１１ －39			底地	（　　）	ほぼ長方形	北西8m県道 中間画地		(都)準工 (70,200) 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	（　　） 18,142	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [76.3]	23,777	100 / [80.0]	29,721	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	29,700
b	（　　） 27,920	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [92.0]	100 / [105.0]	28,700	100 / [98.0]	29,286		29,300
c	（　　） 13,488	100 / [100]	[99.5] / 100	100 / [70.0]	100 / [93.0]	20,615	100 / [71.0]	29,035		29,000
d	（　　） 16,244	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [60.5]	26,662	100 / [91.1]	29,267		29,300
e	（15,974） 26,623	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [/]	100 / [100]	26,543	100 / [91.2]	29,104		29,100

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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 -23.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -26.0
			画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.03	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 -8.0
			画地 -39.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　29,300　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
	5,702,521	1,033,159	4,669,362	4,442,440	226,922	（　0.9702　） 220,160	（ 5.5 － 0.0 ） 5.5 %
	⑧収益価格	4,002,909　円　（　17,900　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

(3)-2想定建物の状況

①用途	②建築面積（㎡）	③構造・階層	④延床面積（㎡）
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 ㎡	8.0 m× 29.0 m	前面道路： 県道 9.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	低層の店舗・事務所を想定	⑦有効率の理由	87.5 %	査定

(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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等（円） ⑧b権利金等（円）
1 ～ 1	店舗	179.20	85.0	152.32	1,807	275,242	3.0	825,726
2 ～ 2	事務所	179.20	90.0	161.28	1,355	218,534	3.0	655,602
～								
～								
～								
計		358.40	87.5	313.60		493,776		1,481,328

⑨年額支払賃料	493,776 円 × 12ヶ月 ＝	5,925,312 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)	保証金等で担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)×空室率A(%)+(⑪×空室率B(%))	5,925,312 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝	237,012 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪−⑫−⑬		5,688,300 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	1,481,328 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	14,221 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	5,702,521 円 (	25,458 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)−13	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 1,812 円/㎡ 月額支払賃料 (1,807 円/㎡) 基準階 1F B
b	24701(収)−5	2,018 (2,013)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	100 [100]	1,835	
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	278,000 円	55,600,000 × 0.5 %
②維持管理費	177,759 円	5,925,312 × 3.0 %
③公租公課	土地 49,200 円	査定額
	建物 417,000 円	55,600,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	55,600 円	55,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	55,600 円	55,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,033,159 円	（ 4,612 円/㎡） （経費率 18.1 %）

(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 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	55,600,000 円	155,000 円/㎡ × 358.40 ㎡×（100%＋ 設計監理料率 %）
②元利逓増償還率	0.0799	躯体部分 0.0623 × 40 %＋ 仕上部分 0.0837 × 30 %＋ 設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	4,442,440 円 （ 19,832 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	5,702,521 円
②総費用	1,033,159 円
③純収益　①-②	4,669,362 円
④建物等に帰属する純収益	4,442,440 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	226,922 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	220,160 円 （ 983 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.5 %

4,002,909 円　（ 17,900 円/㎡）

４　不動産ＩＤ　　倉吉（県）　５－１　　宅地-7

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	倉吉市堺町二丁目２４９番１	2701000091183-0000
2	倉吉市堺町二丁目２５１番２	2701001122419-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 24日　提出
倉吉（県）　５－２　　宅地-1

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

鑑定評価額	9,650,000 円	１㎡当たりの価格	38,000 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］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市東昭和町３１０番外			②地積（㎡）	254（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80,300)準防 (その他)(90,300)
	1:3	店舗兼住宅 Ｓ２	店舗、事務所、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	南東18m県道	水道 下水	倉吉 2.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　300ｍ、南　300ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	店舗・事業所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、　奥行　約　27.0 ｍ、　規模　250 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	市街地中心部、並びに隣接２町を背後地として徐々に商業集積が進展しつつある。	街路	１８ｍ県道	交通施設	倉吉駅南西 2.4km	法令規制 (都)近商(90,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	目立った顧客誘因施設等もないことから閉店する店舗も見え始めており、やや衰退傾向で推移していくものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	店舗・事業所地	(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	38,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	25,900 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、旧倉吉市の幹線道路若しくは準幹線道路を中心とした商業地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人・法人事業者であるが、広域的に店舗展開している法人事業者が目立つ。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、近接した地域及び周辺の地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸市場の成熟度は低い。そのため、実態を正常に反映しているかという点について疑問が残る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、指定基準地との検討を踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 29,300　円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[77.6]	[100]/100	37,800		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 交通 -3.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　38,200 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　円／㎡ ②変動率　年間　-0.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気後退の影響を受け、商業地全体の市場は低迷しているものの、一部の地域については需要が出来る。 ［地域要因］　路線型商業地域であるが、郊外の国道１７９号沿いの商業地域との競争が激しい。 ［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 －67			建付地	（　　）	ほぼ整形	南東18m県道 中間画地		(都)近商 (90,400) 準防
b	２４７０５３ －68			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西18m県道、南東9m 準角地		(都)近商 (100,300) 準防
c	２４７０５３ －69			建付地	（　　）	ほぼ整形	北西16m県道 中間画地		(都)準工 (60,200)
d	２４７０１１ －21			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北5m道路、東22m 準角地		(都)近商 (80,300)
e	２４７０１３ －2			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北4m未舗装道路 中間画地		(都)近商 (90,240) 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	（　　）29,008	100 / [100]	[98.5] / 100	100 / [90.0]	100 / [77.0]	41,231	100 / [104.0]	39,645	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	39,600
b	（　　）42,346	100 / [100]	[98.9] / 100	100 / [/]	100 / [108.0]	38,778	100 / [100]	38,778		38,800
c	（　　）29,283	100 / [100]	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	28,814	100 / [76.0]	37,913		37,900
d	（　　）44,129	100 / [100]	[100] / 100	100 / [100]	100 / [103.0]	42,844	100 / [110.0]	38,949		38,900
e	（　　）23,121	100 / [100]	[97.9] / 100	100 / [100]	100 / [100]	22,635	100 / [61.8]	36,626		36,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0
			画地 -23.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	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 0.0	環境 0.0
			画地 +8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　38,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
	3,344,070	604,332	2,739,738	2,365,900	373,838	（　0.9689　） 362,212	（　5.5 －　0.0　） 5.5　%
	⑧収益価格	6,585,673　円　（　25,900　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

(3)-2想定建物の状況

①用途	②建築面積（㎡）	③構造・階層	④延床面積（㎡）
店舗兼事務所	101.60	ＬＳ２	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㎡当たり月額支払賃料（円）	⑥月額支払賃料（円）	⑦a保証金等（月数） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等（円） ⑧b権利金等（円）
1 ～ 1	店舗	101.60	80.0	81.28	2,075	168,656	3.0	505,968
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		289,560		868,680

⑨年額支払賃料	289,560 円 × 12ヶ月 ＝	3,474,720 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(%))	3,474,720 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝	138,989 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,335,731 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	868,680 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	8,339 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	3,344,070 円 (	13,166 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）－13	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 2,080 円/㎡ 月額支払賃料 (2,075 円/㎡) 基準階 1F B
b	２４７０５（収）－14	2,510 (2,433)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [116.0]	100 [100]	1,967	
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	147,500 円	29,500,000 × 0.5 %
②維持管理費	104,242 円	3,474,720 × 3.0 %
③公租公課	土地 72,390 円	査定額
	建物 221,200 円	29,500,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	29,500 円	29,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,500 円	29,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	604,332 円	（ 2,379 円/㎡） （経費率 18.1 %）

(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 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 ）	35 %	⑧ n b ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	25 %	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	29,500,000 円	145,000 円/㎡ × 203.20 ㎡ × (100%＋ 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	0.0802	躯体部分 0.0650 × 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	2,365,900 円 （ 9,315 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	3,344,070 円
②総費用	604,332 円
③純収益　①-②	2,739,738 円
④建物等に帰属する純収益	2,365,900 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	373,838 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	362,212 円 （ 1,426 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.5 %

6,585,673 円　（ 25,900 円/㎡）

４　不動産ＩＤ　　倉吉（県）　５－２　　宅地-7

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	倉吉市東昭和町310番	2701000145360-0000
2	倉吉市東昭和町311番	2701000145361-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 24日　提出
倉吉（県）　5 － 3　　宅地-1

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	9,270,000 円	１㎡当たりの価格	26,400 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	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			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市西町２６８０番			②地積（㎡）	351（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)商業(80,400)準防 (その他)土砂災害警戒区域(90,360)
	1:3.5	店舗兼住宅 Ｓ２	店舗兼住宅と一般住宅が混在する近隣型商業地域	北6m市道	水道 下水	倉吉 4.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			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	６ｍ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
	⑤地域要因の将来予測	嘗ての市街地内の商店街。古い家屋が多く空き家も多い。伝統的建造物群保存地区の指定の拡大（平成２２年指定）等地域再生の動きもあるが衰退化が継続。地価は下落基調で今後も需要の弱い動きが続くと予測。						

(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　26,400　円／㎡		
	収益還元法　収益価格　12,300　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、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ち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、周辺住宅地価格との均衡も踏まえ土地単価で坪当たり９万円までが目安と思料される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。ここ数年圏域では比較的多くの事例が見られたが、この１年間は数事例のみ。古家付の帯状地、小規模宅地、小規模宅地の借地で取引総額が１４０万～３８０万といった総額が抑えられた取引である。一方、収益価格は比準価格の４７％程度であるが対象基準地に収益物件を想定することは現実性に欠ける。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 倉吉（県）　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +5.0、交通 0.0、環境 +6.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,300　円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[111.3]	[100]/100	26,300		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［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、既存商店街が衰退。混在住宅地へ移行途上。 ［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。ただ、さらに低額な複合不動産等の取引も散見。 ［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	２４７０１３ － 26			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南5m市道中間画地		(都)近商(90,300)準防
b	２４７０１１ － 30			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北5m市道中間画地		(都)商業(90,300)準防
c	２４７０１１ － 31			更地	（　　）	ほぼ長方形	南4.5m市道中間画地		(都)商業(90,270)準防
d	２４７０１１ － 33			底地	（　　）	ほぼ長方形	東7.5m市道中間画地		(都)１住居(70,200)準防
e	２４７０１１ － 34			更地	（　　）	ほぼ台形	南東12.5m国道中間画地		(都)１住居(60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	（　　）24,152	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [102.0]	23,513	100 / [88.2]	26,659	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	26,700
b	（　　）20,901	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [90.0]	100 / [83.9]	27,597	100 / [106.0]	26,035		26,000
c	（　　）25,179	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [94.0]	26,706	100 / [100]	26,706		26,700
d	（15,198）25,330	100 / [100]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [93.9]	26,922	100 / [102.0]	26,394		26,400
e	（　　）15,899	100 / [70.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [94.9]	23,886	100 / [91.4]	26,133		26,100

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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.04	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 +6.0
			画地 -16.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	売急ぎ	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　26,400　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
	4,957,517	911,465	4,046,052	3,801,480	244,572	（ 0.9689 ） 236,966	（ 5.5 － 0.0 ） 5.5 %
	⑧収益価格	4,308,473 円 （ 12,300 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

(3)-2想定建物の状況

①用途	②建築面積（㎡）	③構造・階層	④延床面積（㎡）
事務所・共同住宅	175.50	ＬＳ２	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階事務所、２階住宅を想定。	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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等（円） ⑧b権利金等（円）
1 ～ 1	事務所	175.50	100.0	175.50	1,248	219,024	2.0	438,048
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		429,624		859,248

⑨年額支払賃料	429,624 円 × 12ヶ月 ＝	5,155,488 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)	保証金等で担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)×空室率A(%)+(⑪×空室率B(%))	5,155,488 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝	206,220 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪−⑫−⑬		4,949,268 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	859,248 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	8,249 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	4,957,517 円 (	14,124 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	２４７０１（収）－6	1,371 (1,369)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [98.0]	100 [100]	1,217	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡ 月額支払賃料 (1,248 円/㎡) 基準階 1F B
b	２４７０１（収）－7	1,445 (1,402)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [100]	100 [100]	1,257	
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	237,000 円	47,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	154,665 円	5,155,488 × 3.0 %
③公租公課	土地 69,500 円	査定額
	建物 355,500 円	47,400,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	47,400 円	47,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,400 円	47,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	911,465 円	（ 2,597 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 ）	35 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	25 %	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	47,400,000 円	135,000 円/㎡ × 351.00 ㎡×（100%＋ 設計監理料率 %）
②元利逓増償還率	0.0802	躯体部分 0.0650 × 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	3,801,480 円 （ 10,830 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	4,957,517 円
②総費用	911,465 円
③純収益　①-②	4,046,052 円
④建物等に帰属する純収益	3,801,480 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	244,572 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	236,966 円 （ 675 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.5 %

4,308,473 円　（ 12,300 円/㎡）

４　不動産ＩＤ　　倉吉（県）　５－３　　宅地-7

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	倉吉市西町２６８０番	2701000139792-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 24日　提出
倉吉（県）　5－4　　宅地-1

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

鑑定評価額	36,100,000 円	１㎡当たりの価格	44,700 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	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市福庭町２丁目６３番１			②地積（㎡）	807（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）準工（60,200） （その他）特別用途地区
	1:1.2	店舗 Ｓ１	郊外型店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西25m国道	水道 下水	倉吉 1.8km	

(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　㎡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	２５ｍ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	国道沿いに郊外型店舗が建ち並び、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。						

(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　44,700 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　30,100 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内の主要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いる。市内でも繁華性の優る商業地域となっており、店舗の集積が進み、空き地は少なくなってきている。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３６００万円前後である。		
(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、新型コロナウイルス感染症の収束に伴い景況が回復してきており賃貸市場が安定化しつつあることを考慮して試算している。したがって、近隣地域を含む国道沿いは店舗の集積が進み、空き地がなくなりつつあり、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。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　倉吉（県）　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因：街路 -14.0 交通 -1.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　29,300 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[65.6]	[100]/100	44,700			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　45,000 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　円／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　倉吉市の商業中心が旧市街地から、駅周辺へ、更に駅北の河北地区外へと移行し、河北地区の国道沿いには郊外型店舗が建ち並ぶ。 ［地域要因］　倉吉市への交通流入が多い国道沿いの路線商業地域であり、多くの店舗等が集積し、熟成している。 ［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	２４７０６１ － 20			更地	（　　）	ほぼ台形	南西23m国道、北西2.5m角地		(都)(70,400)
b	２４７０６３ － 51			底地	（　　）	ほぼ整形	東18.5m県道、南5m二方路		(都)商業(90,400)準防
c	２４７０６３ － 52			更地	（　　）	ほぼ長方形	東18.5m県道中間画地		(都)商業(90,400)準防
d	２４７０１１ － 24			更地	（　　）	ほぼ台形	南東18m県道中間画地		(都)商業(90,300)準防
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	（　　） 28,900	100 / [100]	[99.0] / 100	100 / [/]	100 / [100]	28,611	100 / [69.1]	41,405	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	41,400
b	（53,336） 53,336	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [94.9]	55,809	100 / [123.6]	45,153		45,200
c	（　　） 55,555	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	55,166	100 / [123.6]	44,633		44,600
d	（　　） 37,239	100 / [100]	[99.4] / 100	100 / [/]	100 / [81.3]	45,530	100 / [95.9]	47,477		47,500
e	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]		100 / [　]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +8.0
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 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +8.0
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 画地 -18.7	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 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　44,700 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内宅地であり、適用できない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
	12,126,286	2,201,901	9,924,385	8,549,300	1,375,085	（ 0.9702 ） 1,334,107	（ 5.5 － 0.0 ） 5.5 %
	⑧収益価格	24,256,491 円 （ 30,100 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

(3)-2想定建物の状況

①用途	②建築面積（㎡）	③構造・階層	④延床面積（㎡）
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 ㎡	26.0 m × 31.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等（円） ⑧b権利金等（円）
1 ～ 1	店舗	322.80	80.0	258.24	2,409	622,100	3.0	1,866,300
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		1,050,004		3,150,012

⑨年額支払賃料	1,050,004 円 × 12ヶ月 ＝	12,600,048 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(%))	12,600,048 円× 4.0 % ＋ 円× 4.0 % ＝	504,002 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,096,046 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	3,150,012 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	30,240 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	12,126,286 円 （	15,026 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	２４７０６（収）－11	1,996 （ 1,938）	100 / [100]	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100]	100 / [87.0]	100 / [95.0]	2,415	対象基準階の月額実質賃料 2,415 円/㎡ 月額支払賃料 （ 2,409 円/㎡） 基準階 1F B
b	２４７０５（収）－14	2,510 （ 2,433）	100 / [100]	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100]	100 / [101.0]	100 / [100]	2,485	
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	378,001 円	12,600,048 × 3.0 %
③公租公課	土地 272,400 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	2,201,901 円	（ 2,729 円/㎡） （経費率 18.2 %）

(3)-6基本利率等

①ｒ：基本利率	5.5 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.0 %
②ａ：躯体割合（ 躯体価格÷建物等価格 ）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ｂ：仕上割合（ 仕上価格÷建物等価格 ）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ｃ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	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	107,000,000 円	165,000 円/㎡ × 645.60 ㎡×（100%＋ 設計監理料率 %）
②元利逓増償還率	0.0799	躯体部分 0.0623 × 40 %＋ 仕上部分 0.0837 × 30 %＋ 設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	8,549,300 円 （ 10,594 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	12,126,286 円
②総費用	2,201,901 円
③純収益　①-②	9,924,385 円
④建物等に帰属する純収益	8,549,300 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	1,375,085 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	1,334,107 円 （ 1,653 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ｒ－ｇ）　5.5 %

24,256,491 円　（ 30,100 円/㎡）

４　不動産ＩＤ　　倉吉（県）　５－４　　宅地-7

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	倉吉市福庭町二丁目６３番１	2701000156059-0000
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		