

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						鳥取市青葉町2丁目20番3外		②地積 (㎡)		262 ()		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		近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)													
	台形 1:2		店舗 S2		店舗、事業所のほか 住宅、マンション等 も混在する国道沿いの 商業地域		南西14m国道		水道 ガス 下水		鳥取 2.6km															
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 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 12.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 300 ㎡程度、		形状		ほぼ台形															
	④地域的特性		特記 事項		国道沿いの路線商業地域		街 路		14m国道		交通 施設		鳥取駅北 2.6km		法令 規制		近商(90,200) 準防									
	⑤地域要因の 将来予測		鳥取市中心部に近い路線商業地域で、大きな地域要因の変化はなく、土地価格は概ね横ばいで推移していくと予測する。																							
(3) 最も有効使用の判定		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		70,500 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		ない																
		収益還元法		収益価格		50,700 円/㎡																				
		原価法		積算価格		／ 円/㎡																				
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡																				
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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。典型的な需要者は、一定の資本力を有する法人が主と見料する。市街地内で近隣商業地域と路線商業地域の両方の特性を持った地域として発展しており、底堅い需要に支えられている。需要の中心となる価格帯は、業種業態により取引規模等が異なるため把握が難しいが、1,500～2,000万円程度と見料する。																								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと見料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く、賃貸市場が未成熟なため求められた収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いと見料する。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意して比準価格を重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。																								
(8) 公示 価格 とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他					
	公示価格 円/㎡		[] 100		[100] []		[100] []		[] 100																	
(9) 指定 基準 地 から の 検 査	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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +5.0 -24.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 56,300 円/㎡		[99.8] 100		[100] [100]		[100] [79.8]		[100] 100		70,400															
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 査	①-1対象基準地の検査 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。																			
	前年標準価格 70,500 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)である場合の検査 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。																			
	標準地番号 公示価格 円/㎡																									
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																						

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 8 1 - 20				建付地	()	台形	南西11m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
b	2 5 7 1 2 1 - 66				建付地	()	ほぼ長 方形	北12m県道、西 4m 角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
c	2 5 7 1 1 1 - 45				建付地	()	不整形	北東15m国道、 南5m 角地		近商 (100, 400) 準防	
d	2 5 7 1 2 1 - 4				更地	()	ほぼ長 方形	東11m県道、北 5m 角地		1 住居 (80, 200) 準防	
e	2 5 7 0 8 3 - 58				底地	()	不整形	北西12m県道 中間画地		近商 (80, 200)	
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補 正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円／㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 48, 309		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	51, 393	$\frac{100}{[74.0]}$	69, 450	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69, 500
b	() 75, 969		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74, 554	$\frac{100}{[108.9]}$	68, 461	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68, 500
c	() 69, 395		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	70, 884	$\frac{100}{[100]}$	70, 884	その他 0.0	70, 900
d	() 72, 594		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	70, 744	$\frac{100}{[98.0]}$	72, 188	$[\frac{100}{100}]$	72, 200
e	(65, 949) 65, 949		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	67, 295	$\frac{100}{[94.1]}$	71, 514		71, 500
N0	ア事情 の内容		イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -26.0			
			画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.02	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 +10.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0			
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70, 500 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境	
								行政	
								その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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						
☐ 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		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 ㎡	11.0 m × 22.5 m	前面道路： 国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し、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	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		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 1 F B
b	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	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 I D

鳥取（県） 5－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市青葉町二丁目 2 0 6 番 3	2700000072788-0000
2	鳥取市青葉町二丁目 2 0 7 番 2	2700000072791-0000
3	鳥取市青葉町二丁目 2 0 7 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	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 4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6 0 6 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)				
	1:4	事務所 S 2	低層の店舗、事務所のほか、病院も見られる商業地域	北東18m県道	水道 ガス 下水	鳥取 600m						
(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	総合病院が近くにあり、交通量が多い。	街路	1 8 m県道	交通施設	鳥取駅北東 600m	法令規制	商業 (90, 400) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		鳥取駅からやや離れた商業地域であるが、商況はあまり良くない。一方で近年の地価下落により価格に値頃感が出始めている。地域要因に大きな変動はなく、今後も現状を維持するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		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		62, 500 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		44, 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		同一需給圏は鳥取市内の商業地域で、特に鳥取駅周辺の商業地域が中心となる。需要者は鳥取市内の法人や不動産業者が中心となる。周辺には空きテナントが散見されるなど、市況の回復が遅れているが、直近においては立地に優る物件などを中心に引き合いは徐々に増えてきている。商業地の取引件数は多くなく、取引規模等も多様であることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は中心商業地の取引事例を中心に試算されたものであり、実証的な価格である。一方、収益価格は自己使用の店舗も周辺には多く、賃貸市場の成熟の程度は高くないため土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。したがって、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、市場を反映した実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円／㎡	[100] 100	100 [100]	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 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 0.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	56, 000 円／㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [90.0]	[100] 100	62, 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 63, 000 円／㎡			③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因]		緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。雇用・所得環境も持ち直しの傾向が見られる。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]		中心市街地の衰退により、空店舗、事務所が散見され、市場はやや低調で推移している。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -0.8 %	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	2 5 7 1 1 1 - 27					建付 地	()	長方形	北東10m県道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
b	2 5 7 1 2 3 - 14					建付 地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防	
c	2 5 7 1 2 3 - 16					建付 地	()	ほぼ長 方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
d	2 5 7 1 2 3 - 29					更地	()	ほぼ整 形	南西8m市道、南 東6m 角地		商業 (100, 400) 準防	
e	2 5 7 1 1 1 - 32					建付 地	()	ほぼ長 方形	西6m市道、北6m 角地		商業 (100, 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	() 58,984		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	63,170	$\frac{100}{[98.0]}$	64,459	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0		64,500
b	() 55,862		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	59,586	$\frac{100}{[108.9]}$	54,716	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		54,700
c	() 76,269		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{88.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	67,269	$\frac{100}{[108.9]}$	61,771	その他 0.0		61,800
d	() 79,843		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{89.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,991	$\frac{100}{[108.9]}$	63,353			63,400
e	() 76,645		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	77,976	$\frac{100}{[114.7]}$	67,983	$[\frac{100}{100}]$		68,000
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0				
			画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0				
			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 -0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0				
			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 -0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	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 -0.05	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 +17.0				
			画地 -2.1	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： 62,500 円／㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
	12, 771, 657	2, 361, 619	10, 410, 038	9, 667, 900	742, 138	(0. 9702) 720, 022	(5. 5 - 0. 0) 5. 5 %
	⑧収益価格	13, 091, 309 円 (44, 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		237.60		S 3		712.80	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	297 ㎡	8.5 m × 35.0 m		前面道路： 県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し 店舗・事務所を想定			⑦有効率 の理由	88.3 %	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)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	237.60	85.0	201.96	2,204	445,120	3.0	1,335,360
2 ~ 2	事務所	237.60	90.0	213.84	1,640	350,698	3.0	1,052,094
3 ~ 3	事務所	237.60	90.0	213.84	1,450	310,068	3.0	930,204
~								
~								
計		712.80	88.3	629.64		1,105,886		3,317,658
⑨年額支払賃料				1,105,886 円 × 12ヶ月 = 13,270,632 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 629.64 ㎡×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）				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 (%))				13,270,632 円 × 4.0 % + 円 × % = 530,825 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,739,807 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				3,317,658 円 × 96.0 % × 1.00 % = 31,850 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				12,771,657 円 (43,002 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	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の月額実質賃料 2,210 円/㎡ 月額支払賃料 (2,204 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	605,000 円		121,000,000 × 0.5 %	
②維持管理費	398,119 円		13,270,632 × 3.0 %	
③公租公課	土地 148,500 円		査定額	
	建物 968,000 円		121,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000	
④損害保険料	121,000 円		121,000,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	121,000 円		121,000,000 × 0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,361,619 円	(7,952 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	121,000,000 円		設計監理料率 170,000 円/㎡ × 712.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	9,667,900 円 (32,552 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			12,771,657 円	
②総費用			2,361,619 円	
③純収益 ①-②			10,410,038 円	
④建物等に帰属する純収益			9,667,900 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			742,138 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		(2,424 円/㎡)	720,022 円	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g) 5.5 %				
	13,091,309 円	(44,100 円/㎡)		

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市末広温泉町 6 0 6 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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		52,400,000 円		1㎡当たりの価格		85,500 円／㎡						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	68,000 円／㎡						
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			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 1 2 8 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)				
	台形 1:2	店舗 W 2	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東 17.5m 県道	水道 ガス 下水	鳥取 250m		(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)			
	⑤地域要因の将来予測		事務所ビルを中心とする鳥取市役所に近い商業地域として安定的な環境にあり、地価水準の下落率は縮小傾向にて推移すると予測する。									
(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		85,500 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		44,200 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏を、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。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	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 鳥取（県） 5－4		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 74,500 円／㎡		[99.0] 100	[100]	[100]	[100]	85,100					
(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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 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 86,000 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 -0.6 % 半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2 5 7 0 8 1 - 10					貸家 建付地	()	不整形	西7.5m市道 中間画地		商業 (80, 400)
b	2 5 7 0 8 1 - 21					建付地	()	ほぼ長 方形	北西27m県道 中間画地		商業 (100, 500) 防火
c	2 5 7 1 0 1 - 42					建付地	()	ほぼ長 方形	南東22m国道 中間画地		商業 (95, 450) 防火
d	2 5 7 1 1 1 - 68					建付地	()	長方形	南5m市道 中間画地		商業 (90, 300)
e	2 5 7 1 2 1 - 10					建付地	()	長方形	北東27m県道 中間画地		商業 (100, 600) 防火
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補 正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円／㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 73,769		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	79,236	$\frac{100}{[92.1]}$	86,033	街路 0.0	86,000
b	() 89,675		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	90,865	$\frac{100}{[106.1]}$	85,641	交通・ 接近 0.0	85,600
c	() 71,354		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	71,354	$\frac{100}{[84.0]}$	84,945	環境 0.0	84,900
d	() 94,800		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	94,705	$\frac{100}{[111.1]}$	85,243	画地 0.0	85,200
e	() 109,264		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	108,062	$\frac{100}{[125.7]}$	85,968	行政 0.0	85,200
										$[\frac{100}{100}]$	86,000
N0	ア事情 の内容		イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -16.0		
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0		
			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： 85,500 円／㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	37,578,652	7,038,404	30,540,248	29,003,700	1,536,548	(0.9702) 1,490,759	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	27,104,709 円 (44,200 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		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 80.0 % の理由		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 (㎡)	⑤ 1 ㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	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	422, 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, 038, 404	円	(11, 482 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	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	363, 000, 000	円	設計監理料率 185, 000 円/㎡ × 1, 961. 60 ㎡ × (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	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, 038, 404	円
③純収益 ①-②			30, 540, 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, 536, 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, 490, 759 (2, 432 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5. 5 %		
27, 104, 709 円		(	44, 200	円/㎡)

4 不動産 I D

鳥取（県） 5－3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市扇町 1 2 8 番 1	2700000103553-0000
2	鳥取市扇町 1 2 9 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 16日 提出
鳥取（県） 5－4 宅地-1

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		氏名				
鑑定評価額		12, 100, 000 円			1㎡当たりの価格				
					74, 000 円／㎡				
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日		(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 15日		(6) 路線価 [令和 7年 1月] 路線価又は倍率 59, 000 円／㎡ 倍			
(2) 実地調査日	令和 7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									
(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1 2 9 番			②地積 (㎡)	163 ()	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, 500) 防火 (その他) (94, 440)		
	1:5	店舗兼住宅 R C 2	小売店舗が建ち並ぶ市街地中心部の商業地域	北西22m国道	水道 ガス 下水	鳥取 400m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗・事務所地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 6. 0 m、奥行 約 27. 0 m、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 2 m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		J R 鳥取駅周辺では新規ホテル開発が見られるなど、観光客等増加に伴う前向きな設備投資が見られる。近隣地域を含む鳥取駅からのアクセスが良好、かつ、視認性の高い地域は今後も前向きな動向が期待される。						
(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, 000 円／㎡				
	収益還元法		収益価格		55, 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、J R 鳥取駅周辺の商業地域一帯である。纏まった規模の土地はホテルや共同住宅の建築が見られる。一方で、中小規模の土地においては、飲食店・小売店舗等の建物の利用が中心であり、需要者としては法人・個人を問わない。近年衰退傾向にあったとは言え、供給は限定であった。そして、供給されるのは基本的には建付地である。地上建物の築後経過年数や地上建物の入居者の有無により価格帯にバラつきが見られ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		同一需給圏において、貸家及びその敷地の取引は散見される。但し、更地を購入して賃貸用ビルを建築している事例はほぼ確認出来ないことから、収益還元法の説得力は劣るものと判断する。一方で、建付地の取引であるものの、市場参加者は近傍類似の取引価格を考慮して意思決定しているものと判断されることから、比準価格は市場参加者の行動を反映した価格である。よって、比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格		[] 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		[] 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 前年標準価格 74, 500 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 金利の上昇、建築費の高騰は新規投資を抑制し、人件費・材料費の上昇は事業運営を圧迫しており、消極的な要因が多い。				
	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 鳥取 5－4 公示価格 74, 000 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。				
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	②変動率		年間 -0. 7 %		半年間 0. 0 %				

(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	257081 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	北西27m県道 中間画地		商業 (100, 500) 防火	
b	257081 - 27			建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防	
c	257111 - 27			建付地	()	長方形	北東10m県道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
d	257111 - 32			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道、北6m 角地		商業 (100, 360) 準防	
e	257121 - 68			建付地	()	ほぼ整形	南西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	() 89,675	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	90,865	$\frac{100}{[123.6]}$	73,515	街路 0.0	73,500
b	() 78,768	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	78,295	$\frac{100}{[106.4]}$	73,586	交通・接近 0.0 環境 0.0	73,600
c	() 58,984	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	63,170	$\frac{100}{[85.7]}$	73,711	画地 0.0 行政 0.0	73,700
d	() 76,645	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	77,976	$\frac{100}{[105.3]}$	74,051	その他 0.0	74,100
e	() 93,719	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	71,731	$\frac{100}{[89.2]}$	80,416	$[\frac{100}{100}]$	80,400
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 -0.10	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 +20.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0		
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0		
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 +18.0		
			画地 -2.1	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 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 +30.0	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： 74,000 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	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				%/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)
	7,959,260	1,467,207	6,492,053	5,976,520	515,533	(0.9702) 500,170	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	9,094,000 円 (55,800 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		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 ㎡	6.0 m × 29.0 m	前面道路： 国道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		各階フロア貸し			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	2,264	265,703	3.0	797,109		
2 ~ 2	事務所	146.70	85.0	124.70	1,811	225,832	3.0	677,496		
3 ~ 3	事務所	146.70	85.0	124.70	1,585	197,650	3.0	592,950		
~										
~										
計		440.10	83.3	366.76		689,185		2,067,555		
⑨年額支払賃料					689,185 円 × 12ヶ月 = 8,270,220 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 (%)					8,270,220 円 × 4.0 % + 円 × % = 330,809 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					7,939,411 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					2,067,555 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,849 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					7,959,260 円 (48,830 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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 2,270 円/㎡ 月額支払賃料 (2,264 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	374,000 円		74,800,000	× 0.5 %
②維持管理費	248,107 円		8,270,220	× 3.0 %
③公租公課	土地	97,100 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	1,467,207 円		(9,001 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	74,800,000 円		設計監理料率 170,000 円/㎡ × 440.10 ㎡ × (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	5,976,520 円 (36,666 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			7,959,260	円
②総費用			1,467,207	円
③純収益 ①-②			6,492,053	円
④建物等に帰属する純収益			5,976,520	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			515,533	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			500,170 (3,069 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格	還元利回り (r - g) 5.5 % 9,094,000 円		(55,800 円/㎡)	

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
鳥取（県） 5-5		鳥取県	鳥取分科会		氏名							
鑑定評価額		27,500,000 円			1㎡当たりの価格							
					101,000 円/㎡							
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価						
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類		正常価格	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率						
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価				倍率種別						
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市栄町 6 0 9 番			② 地積 (㎡)	272	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 (80,600) 防火				
	1:2.5	店舗兼事務所 S 6	中層の店舗ビルが建ち並ぶ駅近くの商業地域	南東27m県道	水道ガス下水	鳥取 200m		(その他) (100,600)				
(2) 近隣地域	① 範囲		東 0 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 11.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 275 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④ 地域的特性		特記 特にない				
	④ 地域的要因		特記 事項			⑤ 地域的要因の将来予測		コロナ禍と比べると鳥取駅周辺における人通りは増えつつあるものの、中心商業地の衰退により店舗の空室はまだ散見されるため、今後も店舗需要はやや弱い状況が続くと予測する。				
	⑤ 地域的要因		特記 事項			⑥ 対象基準地の個別的要因		ない				
(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 101,000 円/㎡		収益還元法		収益価格 53,500 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内の商業地域で、特に鳥取駅周辺の商業地域が中心となる。需要者は鳥取市内の法人や不動産業者が中心となる。周辺には空きテナントが散見されるなど、市況の回復が遅れているが、直近においては駅前の人通りは増え、立地に優る物件などを中心に引き合いは徐々に増えてきている。商業地の取引件数は多くなく、取引規模等も多様であることから、需要の中心となる価格帯を見いだすことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は中心商業地の取引事例を中心に試算されたものであり、実証的な価格である。一方、収益価格は自己使用の店舗も周辺には多く、賃貸市場の成熟の程度は高くないため土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。したがって、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、市場を反映した実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	鳥取（県） 5-4											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		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
	前年標準価格 102,000 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	-1.0 %	半年間	%							
③ 価格形成要因		[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。雇用・所得環境も持ち直しの傾向が見られる。										
		[地域要因] 中心市街地の衰退により、空店舗、事務所が散見され、市場はやや低調で推移している。										
		[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											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 2 3 - 11				建付地	()	長方形	南東22m国道 中間画地		商業 (100, 500) 防火	
b	2 5 7 1 2 1 - 10				建付地	()	長方形	北東27m県道 中間画地		商業 (100, 600) 防火	
c	2 5 7 1 2 3 - 15				更地	()	ほぼ長方形	南西10.5m市道 中間画地		商業 (80, 400)	
d	2 5 7 1 2 3 - 13				建付地	()	不整形	西8m市道、東 27m 二方路		商業 (100, 480) 防火	
e	2 5 7 1 2 1 - 68				建付地	()	ほぼ整形	南西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防	
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 94, 184		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[95.8]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93, 019	$\frac{100}{[88.2]}$	105, 464	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	105, 000
b	() 109, 264		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	108, 062	$\frac{100}{[100]}$	108, 062	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	108, 000
c	() 90, 723		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	88, 455	$\frac{100}{[93.1]}$	95, 011	その他 0.0	95, 000
d	() 74, 503		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[89.7]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	84, 380	$\frac{100}{[89.1]}$	94, 703	$\frac{[100]}{100}$	94, 700
e	() 93, 719		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	71, 731	$\frac{100}{[71.7]}$	100, 043		100, 000
N0	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.25	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 -10.0			
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0			
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -23.0			
			画地 +30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 101, 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				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
	12,245,586	2,311,520	9,934,066	9,108,600	825,466	(0.9702) 800,867	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,561,218 円 (53,500 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		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		1 階店舗、2 ～ 3 階事務所でフロア貸しを想定。			⑦有効率 83.3 % 理由		周辺類似建物を参考に想定した。			
(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	2,444	430,144	3.0	1,290,432		
2 ～ 2	事務所	220.00	85.0	187.00	1,810	338,470	3.0	1,015,410		
3 ～ 3	事務所	220.00	85.0	187.00	1,560	291,720	3.0	875,160		
～										
～										
計		660.00	83.3	550.00		1,060,334		3,181,002		
⑨年額支払賃料				1,060,334 円 × 12ヶ月 = 12,724,008 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										
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)				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 (%))				12,724,008 円 × 4.0 % + 円 × % = 508,960 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,215,048 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,181,002 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,538 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				12,245,586 円 (45,021 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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 2,450 円/㎡
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		月額支払賃料 (2,444 円/㎡)
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	570,000 円		114,000,000 × 0.5 %	
②維持管理費	381,720 円		12,724,008 × 3.0 %	
③公租公課	土地 219,800 円		査定額	
	建物 912,000 円		114,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000	
④損害保険料	114,000 円		114,000,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	114,000 円		114,000,000 × 0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,311,520 円	(8,498 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	114,000,000 円		設計監理料率 172,000 円/㎡ × 660.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	9,108,600 円 (33,488 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			12,245,586 円	
②総費用			2,311,520 円	
③純収益 ①-②			9,934,066 円	
④建物等に帰属する純収益			9,108,600 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			825,466 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α			800,867 円 (2,944 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格	還元利回り (r - g) 5.5 %			
	14,561,218 円	(53,500 円/㎡)		

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市栄町 6 0 9 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
鳥取（県） 5－6 宅地-1

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	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	9, 220, 000 円		1㎡当たりの価格	55, 900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	45,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「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)								
	1:4.5		旅館 S 4		小規模店舗を中心とした既成商業地域		南東15m市道		水道ガス下水		鳥取 500m										
(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		特記事項		店舗・事務所などが見られる商業地域		街路 1 5 m市道		交通 鳥取駅北 500m		法令 商業 (90, 400) 準防		規制								
	⑤地域要因の将来予測		鳥取駅からやや離れた商業地域であり、空きテナントが散見される。飲食店舗や事務所など一定の需要は期待出来るものの、需要はやや弱含みの状況が続くと予測する。																		
(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 55,900 円／㎡																	
		収益還元法		収益価格 34,700 円／㎡																	
		原価法		積算価格 / 円／㎡																	
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																	
(6) 市場の特性		同一需給圏は鳥取市内の商業地域で、特に鳥取駅周辺の商業地域が中心となる。需要者は鳥取市内の法人や個人事業者が中心となる。当該地域は旧来からの商店街であり周辺には依然として空きテナントが散見されるなど、市況の回復が遅れているが、直近においては立地に優る物件などを中心に引き合いは徐々に増えてきている。商業地の取引件数は多くなく、取引規模等も多様であることから、需要の中心となる価格帯を見いだすことは困難である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は中心商業地の取引事例を中心に試算されたものであり、実証的な価格である。一方、収益価格は自己使用の店舗も周辺には多く、賃貸市場の成熟の程度は高くないため土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。したがって、収益価格は参考に留め、直近の地価動向にも留意し、市場を反映した実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要因の比較		⑤個別的 要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号		-		[100]		[100]		[100]												
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。雇用・所得環境も持ち直しの傾向が見られる。												
	前年標準価格 56,000 円／㎡						[地域要因]		中心市街地の衰退により、空店舗、事務所が散見され、市場はやや低調で推移している。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	標準地番号 鳥取 5-20																				
	公示価格 55,900 円／㎡																				
		②変動率		年間 -0.2 %		半年間 0.0 %															

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 2 1 - 75				建付地	()	長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
b	2 5 7 1 2 1 - 26				更地	()	ほぼ長方形	南西8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
c	2 5 7 0 8 3 - 69				更地	()	ほぼ長方形	西15m県道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
d	2 5 7 1 2 3 - 27				建付地	()	ほぼ長方形	北西20m市道、 北東6m角地		準工 (70, 200)	
e	2 5 7 1 2 3 - 28				建付地	()	ほぼ長方形	南12m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 54, 269		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	54, 160	$\frac{100}{[98.0]}$	55, 265	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	55, 300
b	() 37, 637		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	41, 819	$\frac{100}{[83.3]}$	50, 203	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50, 200
c	() 60, 494		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	60, 494	$\frac{100}{[99.0]}$	61, 105	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61, 100
d	() 55, 464		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62, 528	$\frac{100}{[111.8]}$	55, 928	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	55, 900
e	() 63, 117		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	63, 117	$\frac{100}{[110.8]}$	56, 965	$\frac{[100]}{100}$	57, 000
N0	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -1.0	環境 +13.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 55, 900 円／㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
	4, 417, 832	825, 013	3, 592, 819	3, 267, 910	324, 909	(0. 9702) 315, 227	(5. 5 - 0. 0) 5. 5 %
	⑧収益価格	5, 731, 400 円 (34, 700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
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 ㎡	6.0 m × 27.0 m		前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m		
⑥想定建物の概要		フロア貸しで1階店舗、2階事務所			⑦有効率 82.5 % 理由		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	1,965	207,504	3.0	622,512		
2 ~ 2	事務所	132.00	85.0	112.20	1,560	175,032	3.0	525,096		
~										
~										
~										
計		264.00	82.5	217.80		382,536		1,147,608		
⑨年額支払賃料				382,536 円 × 12ヶ月 = 4,590,432 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）				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 (%))				4,590,432 円 × 4.0 % + 円 × % = 183,617 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,406,815 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,147,608 円 × 96.0 % × 1.00 % = 11,017 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				4,417,832 円 (26,775 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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,970 円/㎡
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		月額支払賃料 (1,965 円/㎡)
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	204,500 円		40,900,000 × 0.5 %	
②維持管理費	137,713 円		4,590,432 × 3.0 %	
③公租公課	土地 73,800 円	査定額		
	建物 327,200 円		40,900,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000	
④損害保険料	40,900 円		40,900,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,900 円		40,900,000 × 0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	825,013 円	(5,000 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	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	40,900,000 円		設計監理料率 155,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	3,267,910 円 (19,806 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		4,417,832 円		
②総費用		825,013 円		
③純収益 ①-②		3,592,819 円		
④建物等に帰属する純収益		3,267,910 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		324,909 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		315,227 円 (1,910 円/㎡)		
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
	5,731,400 円	(34,700 円/㎡)		

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市瓦町 6 0 5 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		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名								
鳥取（県） 5－7		鳥取県	鳥取		氏名								
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													
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日		(6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率							
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類	正常価格			51, 000 円／㎡ 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		鳥取市湖山町北 1 丁目 5 5 7 番外			②地積 (㎡)	361 ()	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		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)					
	台形 1:1	店舗兼住宅 W 2	小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	北15m県道	水道 下水	鳥取大学前 500m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 5 m 県道	交通施設	鳥取大学前駅北東 500m	法令規制	近商 (90, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		鳥取大学周辺の路線商業地域で、自動車交通量・歩行者ともに多く、背後住宅地への需要も旺盛で、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 64, 000 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 34, 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、千代川以西に位置する路線商業地域との関連が強い。鳥取大学に近く、自動車交通量・歩行者ともに多く、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中小規模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 6 ～ 7 万円／㎡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。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格	円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +5.0 -17.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格		[99.8] 100	100 [100]	100 [87.2]	[100] 100	64, 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況	[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。								
	前年標準価格 64, 000 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				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	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	2 5 7 0 8 3 - 58			底地	()	不整形	北西12m県道 中間画地		近商 (80, 200)	
b	2 5 7 1 0 3 - 10			貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東8. 5m県道、北 5m 角地		2 中専 (70, 200)	
c	2 5 7 1 2 1 - 6			建付 地	()	ほぼ整 形	南21m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2 5 7 1 2 1 - 66			建付 地	()	ほぼ長 方形	北12m県道、西 4m 角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
e	2 5 7 1 0 3 - 14			更地	()	長方形	北11m県道 中間画地		工業 (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	(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	64, 700
b	() 57, 981	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101. 2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104. 0]}$	56, 420	$\frac{100}{[88. 3]}$	63, 896	交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	63, 900
c	() 49, 665	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	49, 665	$\frac{100}{[78. 5]}$	63, 268	画地 0. 0 行政 0. 0	63, 300
d	() 75, 969	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100. 1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	74, 554	$\frac{100}{[116. 8]}$	63, 830	その他 0. 0	63, 800
e	() 70, 000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	70, 000	$\frac{100}{[108. 9]}$	64, 279	$[\frac{100}{100}]$	64, 300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -1. 0	交通・接近 0. 0	環境 +5. 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. 08	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 -8. 0		
			画地 +4. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
c	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 +2. 0	交通・接近 0. 0	環境 -23. 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. 02	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -1. 0	交通・接近 0. 0	環境 +18. 0		
			画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
e	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -1. 0	交通・接近 0. 0	環境 +10. 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： 64, 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				既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的要因 の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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						
☐ 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		144. 40		S 2		288. 80
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	361 ㎡	22. 0 m × 22. 0 m	前面道路： 県道 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 (㎡)	⑤ 1 ㎡当た り月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	144.40	100.0	144.40	1,905	275,082	3.0	825,246
2 ~ 2	事務所	144.40	100.0	144.40	1,524	220,066	3.0	660,198
~								
~								
~								
計		288.80	100.0	288.80		495,148		1,485,444
⑨年額支払賃料				495,148 円 × 12ヶ月 = 5,941,776 円				
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 288.80 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				5,941,776 円 × 4.0 % + 円 × % = 237,671 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				5,704,105 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,485,444 円 × 96.0 % × 1.00 % = 14,260 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				5,718,365 円 (15,840 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,910 円/㎡ 月額支払賃料 (1,905 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	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 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	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 I D

鳥取（県） 5－7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市湖山町北一丁目 5 5 7 番	2700000184723-0000
2	鳥取市湖山町北一丁目 5 5 9 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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
鳥取（県） 5－8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5－8	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	6,500,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市福部町海士字西ノ野 1 8 番 1 3				②地積 (㎡)		363	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400)			
	台形 1.2:1	店舗 W 1	店舗、営業所等が見られる県道沿いの商業地域	北西15m県道	水道 下水	福部 2.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 300 m、南 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	店舗が点在する県道沿いの商業地域	街路	1 5 m 県道	交通施設	福部駅西 2.2km	法令規制	(都) (70, 400)		
	⑤地域要因の将来予測		交通量減少の影響を受け、今後も緩やかな衰退傾向にて推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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	17,900 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市福部町及び隣接の岩美郡岩美町の幹線道路沿い等に商業地域または商住混在地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は地縁の選好性を有する同一需給圏内の個人事業者・中小法人等が想定されるが、旧郡部・郡部における事業用地に対する需要は弱く、対象基準地の属する不動産市場は弱含みである。事業形態等により取引規模・取引事情等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は特にならない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取市福部町の路線商業地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、自用の店舗等が殆どで賃貸市場の成熟度は低く、収益価格の試算はできない。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、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-									
	公示価格	[] 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
	-										
(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			[一般的要因] 旧郡部・郡部の商業地域においては、新規資本の投入は少なく、総じて需要は低調である。							
	前年標準価格 18,200 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 -1.6 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 0 3 - 41			建付地	()	不整形	北西15m県道、西2m二方路		(都) (70, 400)	
b	2 5 7 1 0 3 - 45			更地	()	ほぼ整形	北西6.5m県道中間画地		(都) (70, 390)	
c	2 5 7 1 0 3 - 42			更地	()	ほぼ整形	南東15.5m県道、西3m角地		(都) (70, 400)	
d	2 5 7 1 0 3 - 40			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	2 5 7 1 0 3 - 46			更地	()	ほぼ台形	南12m国道中間画地		(都) (70, 400)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 17,800	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.9}{100}]}$	19,229	$\frac{100}{[\frac{106.1}{100}]}$	18,123	街路 0.0	18,100
b	() 19,900	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	19,422	$\frac{100}{[\frac{107.5}{100}]}$	18,067	交通・接近 0.0 環境 0.0	18,100
c	() 13,037	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{86.7}{100}]}$	14,616	$\frac{100}{[\frac{83.0}{100}]}$	17,610	画地 0.0 行政 0.0	17,600
d	() 18,617	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	17,704	$\frac{100}{[\frac{99.0}{100}]}$	17,883	その他 0.0	17,900
e	() 16,897	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.3}{100}]}$	18,712	$\frac{100}{[\frac{104.0}{100}]}$	17,992	$[\frac{100}{100}]$	18,000
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.08	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 +4.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 17,900 円/㎡〕				

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

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

4 不動産 I D

鳥取（県） 5－8 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市福部町海士字西ノ野 1 8 番 1 3	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		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
鳥取（県） 5－9		鳥取県	鳥取分科会		氏名						
鑑定評価額		4,910,000 円			1㎡当たりの価格	17,300 円／㎡					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 円／㎡					
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格			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		鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中 3 8 0 番			②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1:7.5	店舗兼住宅 S 2	小売店舗、一般住宅等が混在する古くからの商業地域	南東7m県道	水道 下水	用瀬 250m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用		低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 43.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	旧役場も存する町の中心的地域	街路 7 m 県道	交通 施設	用瀬駅南西 250m	法令 規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		旧用瀬町の中心商業地域であるが、地域の衰退が著しく、商況は低迷している。今後も店舗需要の改善は期待することが難しいため、地価は依然として下落傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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	17,300 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は鳥取市用瀬町を中心に鳥取市郊外及び八頭郡の商業地域である。需要者の中心は近隣地域に地縁を有する個人事業者が中心であり、圏外からの需要はほとんど見られない。近隣地域は古くからの商業地域であるが、近年は郊外型の店舗出店により、衰退が著しく、市況は低迷している。需要の中心となる価格帯は、土地総額で 5 0 0 万円前後になると思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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で、市場の実態を反映している。対象基準地は商業地域に所在するが、賃貸市場が形成されていないため収益価格は適用しない。需要者の中心は、市場性、取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、直近の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[100]	100 []	100 []	[100]						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]	100 []	100 []	[100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,900 円／㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。雇用・所得環境も持ち直しの傾向が見られる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域の衰退が顕著であり、低調な商況が続いている。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -3.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 8 3 - 13				更地	()	台形	東12m県道、南8m角地		(都) (80, 400)	
b	2 5 7 0 8 3 - 10				建付地	()	ほぼ長方形	南18m国道、東4.5m角地		都計外	
c	2 5 7 1 2 3 - 61				更地	()	ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		都計外	
d	2 5 7 1 2 3 - 70				更地	()	不整形	東6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)	
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	() 26,954		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 96.9 \quad]}$	27,816	$\frac{100}{[\quad 148.0 \quad]}$	18,795	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,800
b	() 11,951		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	11,336	$\frac{100}{[\quad 73.4 \quad]}$	15,444	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,400
c	() 25,711		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{89.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	22,909	$\frac{100}{[\quad 126.1 \quad]}$	18,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,200
d	() 13,847		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 59.5 \quad]}$	22,295	$\frac{100}{[\quad 130.4 \quad]}$	17,097	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,100
e	()		$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$	$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$		$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +48.0			
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -28.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.17	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 +30.0			
			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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +33.0			
			画地 -40.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,300 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				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格													
①造成事例番号		-		②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡									
内訳													
素 地	事情の 内容	月率 変動率 % / 月	造成 工事 費	標準化補正			月率 変動率 % / 月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 % / 月	
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟で、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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中 3 8 0 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		

(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4 6 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)					
	台形1:2	店舗W 1	飲食店や事業所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	北東12m県道	水道下水	鳥取3.4km		(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	飲食店舗、自動車販売店等の建ち並ぶ路線商業地域		街	1 2 m県道	交通	鳥取駅南東3.4km		法令	準工(60,200)特別用途地区		
		事項			路		施設			規制			
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市街地の南東部、県道沿いの路線商業地域で近年は地域要因に大きな変化はない。今後も概ね現状のまま推移すると予測する。											
(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		28,200 円／㎡									
	原価法	積算価格		／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。典型的な需要者は、一定の資本力を有する法人が主で県の内外を問わないと料する。路線商業地域では、新型コロナウイルス終息後収益改善が見られたが、物価上昇により消費者の行動が変化しており、不透明感が漂っている。需要の中心となる価格帯は、業種業態により取引規模等が異なるため把握が難しいが、8,000～9,000万円程度と料する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く、賃貸市場が未成熟なため求められた収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いと料する。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意して比準価格を重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした価格	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 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 56,000 円／㎡	[99.8] 100	[100] 100	[106.0] 100	[100] 100	52,700							
(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 53,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 8 1 - 29				建付地	()	袋地等	西25m国道 中間画地		工業 (60, 200)	
b	2 5 7 1 2 1 - 6				建付地	()	ほぼ整形	南21m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 5 7 1 2 1 - 41				更地	()	ほぼ台形	南西15m県道、 北1.5m 二方路		1 住居 (60, 200)	
d	2 5 7 0 8 3 - 52				建付地	()	ほぼ整形	南西38m国道 中間画地		準工 (60, 200)	
e	2 5 7 1 0 3 - 13				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	() 28, 529		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	58, 222	$\frac{100}{[111.3]}$	52, 311	街路 0.0	52, 300
b	() 49, 665		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	49, 665	$\frac{100}{[93.6]}$	53, 061	交通・接近 0.0	53, 100
c	() 57, 279		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	57, 279	$\frac{100}{[108.1]}$	52, 987	環境 0.0	
d	() 49, 934		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	54, 429	$\frac{100}{[102.0]}$	53, 362	画地 0.0	
e	() 55, 914		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	67, 366	$\frac{100}{[126.3]}$	53, 338	行政 0.0	
										その他 0.0	
										$[\frac{100}{100}]$	53, 400
e	() 55, 914		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	67, 366	$\frac{100}{[126.3]}$	53, 338		53, 300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0			
			画地 -30.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0			
			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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0			
			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 +0.02	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 -7.8	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 +1.0	環境 +25.0			
			画地 -17.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53, 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境	
								行政	
								その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	24, 278, 741	4, 616, 819	19, 661, 922	16, 929, 000	2, 732, 922	(0.9689) 2, 647, 928	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	48, 144, 145 円 (28, 200 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		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. 0 m × 57. 0 m		前面道路： 県道 12. 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、1階店舗、2階事務所			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	1,895	1,166,562	3.0	3,499,686
2 ~ 2	事務所	684.00	90.0	615.60	1,520	935,712	3.0	2,807,136
~								
~								
~								
計		1,368.00	90.0	1,231.20		2,102,274		6,306,822
⑨年額支払賃料				2,102,274 円 × 12ヶ月 = 25,227,288 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 (%)				25,227,288 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,009,092 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				24,218,196 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				6,306,822 円 × 96.0 % × 1.00 % = 60,545 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				24,278,741 円 (14,198 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	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,900 円/㎡ 月額支払賃料 (1,895 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	1, 045, 000 円		209, 000, 000 × 0. 5 %	
②維持管理費	756, 819 円		25, 227, 288 × 3. 0 %	
③公租公課	土地	725, 000 円	査定額	
	建物	1, 672, 000 円	209, 000, 000 × 50. 0 % × 16. 00 / 1000	
④損害保険料	209, 000 円		209, 000, 000 × 0. 10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	209, 000 円		209, 000, 000 × 0. 10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	4, 616, 819 円		(2, 700 円/㎡) (経費率 19. 0 %)	

(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5. 5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0. 0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0. 5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0. 9689

(3)-7建物等に帰属する純収益		
項 目	査 定 額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	209, 000, 000 円	設計監理料率 153, 000 円/㎡ × 1, 368. 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	16, 929, 000 円 (9, 900 円/㎡)	

(3)-8土地に帰属する純収益		
①総収益	24, 278, 741 円	
②総費用	4, 616, 819 円	
③純収益 ①-②	19, 661, 922 円	
④建物等に帰属する純収益	16, 929, 000 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	2, 732, 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	2, 647, 928 円 (1, 548 円/㎡)	

(3)-9土地の収益価格		
還元利回り (r - g)	5. 5 %	
48, 144, 145 円	(	28, 200 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
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 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5－11	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	23,700,000 円		1㎡当たりの価格	62,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2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		鳥取市興南町9 5 番 3				②地積 (㎡)		383 ()	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	
	1:1.2	事務所 S 3		事務所、事業所、住宅、アパート等が混在する地域		東8m市道		水道 ガス 下水	鳥取 1.2km			
(2)	①範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用		低層事務所兼住宅地				
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、 奥行 約 22.0 m、 規模 400 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	住宅・事務所・事業所等の混在する地域		街路	東 8 m市道		交通施設	鳥取駅南東 1.2km		法令規制	準工 (60, 200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	多様な用途が見られる地域であるが、住宅用途としては生活利便性の高い地域であり、住宅用途の影響を受けていくものと判断する。										
(3) 最有効使用の判定	低層事務所地						(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		62,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
	収益還元法		収益価格		33,600 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、鳥取市内の J R 鳥取駅以南の商業地域、商住混在地域と判定した。特に代替性が強いのは、幹線道路背後地の店舗・事務所と住宅・共同住宅が混在する商住混在地域である。用途が多様化していることから商業地域のみならず、周辺の住宅地域の土地価格水準の影響も受けているものと判断する。地元事業者（法人・個人問わず）が典型的な市場参加者となる。供給が少なく、取引となる画地規模は様々であり、中心となる価格帯を見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏において、貸家及びその敷地の取引は散見される。但し、更地を購入して賃貸用事務所を建築している事例はほぼ確認出来ないことから、収益還元法の説得力は劣るものと判断する。取引が比較的多い地域であり、市場参加者が取引価格水準を把握しやすいことから、市場参加者は取引価格水準を重視して意思決定するものと判断される。よって、比準価格の説得力は高い。以上から、比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 金利の上昇、建築費の高騰は新規投資を抑制し、人件費・材料費の上昇は事業運営を圧迫しており、消極的な要因が多い。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					[地域要因] 住宅用途としては生活利便性の高い地域は、住宅地域へと移行していくものと判断される。						
						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	②変動率	年間	+1.6 %	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 0 1 - 54			貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東6m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
b	2 5 7 1 1 3 - 75			更地	()	ほぼ長方形	北東20m県道、 南東7. 5m 角地		商業 (90, 400)	
c	2 5 7 1 1 3 - 77			更地	()	ほぼ長方形	南東4. 5m市道 中間画地		1 住居 (60, 180)	
d	2 5 7 1 1 3 - 78			建付地	()	長方形	東18m国道 中間画地		商業 (80, 400)	
e	2 5 7 1 1 3 - 79			更地	()	長方形	南東8m市道 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	() 55, 663	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100. 3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97. 0]}$	57, 557	$\frac{100}{[94. 1]}$	61, 166	街路 0. 0	61, 200
b	() 59, 365	$\frac{100}{[80. 0]}$	$[\frac{98. 3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94. 5]}$	77, 190	$\frac{100}{[123. 1]}$	62, 705	交通・ 接近 0. 0 環境 0. 0	62, 700
c	() 66, 433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	65, 130	$\frac{100}{[104. 7]}$	62, 206	画地 0. 0 行政 0. 0	62, 200
d	() 74, 409	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98. 5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	73, 293	$\frac{100}{[118. 9]}$	61, 643	その他 0. 0	61, 600
e	() 65, 344	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101. 3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	64, 896	$\frac{100}{[104. 0]}$	62, 400	$[\frac{100}{100}]$	62, 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. 05	街路 -3. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 -2. 0	交通・接近 -1. 0	環境 -3. 0		
			画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
b	隣地購入	%/月 -0. 08	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 +6. 0	交通・接近 +1. 0	環境 +15. 0		
			画地 -5. 5	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 -4. 0	交通・接近 +1. 0	環境 +8. 0		
			画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
d	正常	%/月 -0. 10	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 +6. 0	交通・接近 +2. 0	環境 +10. 0		
			画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
e	正常	%/月 +0. 10	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 0. 0	交通・接近 -1. 0	環境 +5. 0		
			画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 62, 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9, 185, 037	1, 748, 217	7, 436, 820	6, 707, 680	729, 140	(0.9702) 707, 412	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12, 862, 036 円 (33, 600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
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 ㎡	18.5 m × 20.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		フロア貸し			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	1,805	275,804	3.0	827,412		
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		795,324		2,385,972		
⑨年額支払賃料					795,324 円 × 12ヶ月 = 9,543,888 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 (%)					9,543,888 円 × 4.0 % + 円 × % = 381,756 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					9,162,132 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					2,385,972 円 × 96.0 % × 1.00 % = 22,905 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					9,185,037 円 (23,982 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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,810 円/㎡ 月額支払賃料 (1,805 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	424,000 円		84,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	286,317 円		9,543,888 ×	3.0 %
③公租公課	土地	189,900 円	査定額	
	建物	678,400 円	84,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	84,800 円		84,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	84,800 円		84,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,748,217 円	(	4,565 円/㎡)	(経費率 19.0 %)
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	40 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	0.9702	
(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	84,800,000 円		設計監理料率 148,000 円/㎡ × 573.00 ㎡ × (100%+ %)	
②元利逋増償還率	0.0791		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	6,707,680 円 (17,514 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			9,185,037	円
②総費用			1,748,217	円
③純収益 ①-②			7,436,820	円
④建物等に帰属する純収益			6,707,680	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			729,140	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		(	707,412 1,847 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
12,862,036 円		(	33,600	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 16 日		(6) 路線価又は倍率														
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格		倍率種別														
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																				
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																						
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		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)									
	1:2		店舗 S 2		スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		北西15m国道		水道 下水		鳥取 1.7km		(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 1.7km		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する。																			
(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、ドラッグストア等が建ち並び、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他	
	標準地番号		-		[] 100		100 []		[] 100													
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因		街路交通環境行政その他	
	鳥取（県） 5－6																					
(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 価格変動要因の形成要因		[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。													
	前年標準価格		67,500 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				[個別的要因]		個別的要因に特段の変動はない。													
	標準地番号		-																			
		公示価格		円／㎡																		
		②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 0 3 - 14			更地	()	長方形	北11m県道 中間画地		工業 (60, 200)	
b	2 5 7 1 2 1 - 6			建付地	()	ほぼ整形	南21m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 5 7 1 0 3 - 12			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	2 5 7 1 2 1 - 66			建付地	()	ほぼ長方形	北12m県道、西 4m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
e	2 5 7 1 0 3 - 13			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	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 70,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	70,000	$\frac{100}{[102.0]}$	68,627	街路 0.0	68,600
b	() 49,665	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	49,665	$\frac{100}{[74.5]}$	66,664	交通・接近 0.0	66,700
c	() 56,249	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	67,607	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	67,607	環境 0.0	67,600
d	() 75,969	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,554	$\frac{100}{[110.9]}$	67,226	画地 0.0	67,600
e	() 55,914	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	67,366	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	67,366	行政 0.0	67,200
									その他 0.0	67,400
									$[\frac{100}{100}]$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0		
			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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -16.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -17.0	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： 67,500 円/㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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/㎡)				
	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		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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	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 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	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 I D

鳥取（県） 5 - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市吉成字大曲り 7 7 9 番 3 9	2700000343458-0000
2	鳥取市吉成字大曲り 7 8 6 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 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
鳥取（県） 5－13		鳥取県	鳥取		氏名						
鑑定評価額		14,200,000 円			1㎡当たりの価格						
					18,600 円／㎡						
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日		(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 15日		(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別					
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2日		(5) 価格の種類	正常価格			[令和 7年 1月] 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		鳥取市伏野字屋敷ノ壱1074番4外			②地積(㎡)	761	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	「調区」(70,400) (その他)				
	1:2	店舗W2	店舗、住宅等が混在する海岸近くの国道沿い地域	南11m国道	水道下水	末恒800m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 200 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 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	国道沿いの商住混在地域	街路	11m国道	交通施設	末恒駅北西800m	法令規制	「調区」(70,400)		
	⑤地域要因の将来予測		国道9号沿道の路線商業地域で、鳥取道が完成して以降は交通量が減少し、店舗は減少傾向にある。国道9号の交通量が増加する見込みはなく、今後も土地価格は緩やかな下落傾向と予測する。								
(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		18,600 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		/ 円／㎡						
	原価法		積算価格		/ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		/ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。典型的な需要者は、幹線道路利用者を店舗へ誘引することを目論む事業者になるものと判断する。市街化調整区域において路線商業地域や商住混在地域の店舗適地の供給が少ないうえに、画地規模も多様であるため、中心となる価格帯を見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場参加者は、店舗用地の取得を目論む事業者である。店舗用地は地域性、個別性により価格帯はまばらであるものの、需要者は代替競争不動産の取引価格と対象地の地域性、個別性を比較検討したうえで、意思決定するものと判断する。したがって、取引事例比較法による比準価格の説得力は高い。なお、後記の通り、原価法、収益還元法を適用していない。以上から、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,800 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 観光客（道路利用者）の増加が好転材料となるため、観光客の動向に注意する必要がある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	②変動率	年間	-1.1 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 0 1 - 65			建付地	()	ほぼ台形	南西12m県道、北東2m二方路		「調区」 (70, 400)	
b	2 5 7 1 1 1 - 12			底地	()	長方形	西8m市道 中間画地		「調区」 (70, 400) 地区計画等	
c	2 5 7 1 1 3 - 80			建付地	()	ほぼ長方形	北12m国道、東5.5m角地		「調区」 (80, 400)	
d	2 5 7 1 1 3 - 81			建付地	()	不整形	東11m国道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	2 5 7 1 1 3 - 95			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	() 22, 128	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22, 512	$\frac{100}{[120.0]}$	18, 760	街路 0.0	18, 800
b	() 17, 136 21, 420	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	21, 420	$\frac{100}{[117.6]}$	18, 214	交通・接近 0.0 環境 0.0	18, 200
c	() 18, 446	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	20, 558	$\frac{100}{[105.0]}$	19, 579	画地 0.0 行政 0.0	19, 600
d	() 18, 756	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19, 244	$\frac{100}{[110.0]}$	17, 495	その他 0.0	17, 500
e	() 15, 027	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16, 379	$\frac{100}{[90.0]}$	18, 199	$[\frac{100}{100}]$	18, 200
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	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 -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 -2.0	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			
c	正常	%/月 -0.07	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 +5.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.07	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 18, 600 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳													
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格													
①造成事例番号		-		②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)						
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100							
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡									
内訳													
素地	事情の 内容	月率 変動率 % / 月	造成 工事 費	標準化補正			月率 変動率 % / 月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 % / 月	
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) %	
						()	(-)	
	⑧収益価格		円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		自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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市伏野字屋敷ノ壱 1 0 7 4 番 4	2700000278372-0000
2	鳥取市伏野字砂浜 2 2 5 8 番 1 1 6	2700000282610-0000
3	鳥取市伏野字砂浜 2 2 5 8 番 1 2 3	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		