

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and a blank column. Values include 鳥取（県）, 5-1, 鳥取県, 鳥取, 氏名.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, and a blank column. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月12日, 正常価格, [令和4年1月]路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	227081 - 2			更地	()	ほぼ長方形	西18m県道 中間画地		準工 (60,200) 特別用途地区
b	227031 - 63			更地	()	不整形	南東20m県道、 北東15m角地		1 住居 (80,200) 準防
c	227081 - 35			更地	()	ほぼ長方形	南15m県道 中間画地		近商 (90,300) 準防
d	227101 - 26			更地	()	ほぼ長方形	南西17m国道 中間画地		近商 (90,300) 準防
e	227031 - 66			更地	()	ほぼ長方形	南西15m国道、 南東8m、北東4m 三方路		近商 (100,200) 準防

NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 54,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	58,065	$\frac{100}{[81.6]}$	71,158	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	71,200
b	() 46,608	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	53,312	$\frac{100}{[75.0]}$	71,083	環境 0.0	71,100
c	() 66,221	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	64,923	$\frac{100}{[92.8]}$	69,960	画地 0.0 行政 0.0	70,000
d	() 78,633	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	82,772	$\frac{100}{[117.3]}$	70,564	その他 0.0	70,600
e	() 84,775	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	80,334	$\frac{100}{[115.0]}$	69,856	$[\frac{100}{100}]$	69,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	
			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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	
			画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -9.0	
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	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 0.0	環境 +15.0	
			画地 +5.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	(%)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,389,929	815,843	3,574,086	2,867,400	706,686	(0.9689) 684,708	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		12,449,236 円 (47,500 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった 場合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況							
①用途	②建築面積 (㎡)			③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	104.00			S 2		208.00	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等
近商 準防	90%	200%	200%	262㎡	11.0m × 22.5m		前面道路：国道 14.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し、1階店舗、2階事務所			⑦有効率 の理由	100.0% 外階段のため		

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月 額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	104.00	100.0	104.00	2,031	211,224	3.0	633,672
2 ~ 2	事務所	104.00	100.0	104.00	1,624	168,896	3.0	506,688
~								
~								
~								
計		208.00	100.0	208.00		380,120		1,140,360
⑨年額支払賃料				380,120 円 × 12ヶ月 = 4,561,440 円				
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 208.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				4,561,440 円 × 4.0 % + 円 × % = 182,458 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,378,982 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,140,360 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,947 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,389,929 円 (16,755 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	22705 (収 -4)	2,141 (2,134)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [105.0]	100 [100]	2,039	対象基準階の 月額実質賃料 2,036円/㎡ 月額支払賃料 (2,031円/㎡) 基準階 1F B
b	22708 (収 -1)	1,966 (1,959)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [97.0]	100 [100]	2,027	
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	177,000 円	35,400,000 ×	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 283,200 円	35,400,000 ×	50.0% × 16.00 / 1000
④損害保険料	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	815,843 円	(3,114円/㎡)	(経費率 18.6 %)
(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	35,400,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 208.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逡増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,867,400 円 (10,944 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		815,843	円
③純収益 ①-②		3,574,086	円
④建物等に帰属する純収益		2,867,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		706,686	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		684,708 (2,613 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	12,449,236円	(	47,500 円/㎡)

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

鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市末広温泉町 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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項: 総合病院があり、交通量がやや増加傾向にある。街路: 1 8 m 県道 交通施設: 鳥取駅東 600m 法令規制: 商業 (90,400) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	料飲街に隣接した商業地域であるが、新規立地店舗は限定的で、不動産需要は郊外の地域へ流出が続いており、格別の変動要因は見あたらないが、コロナウイルスの影響で減衰化が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	51,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は鳥取市の圏域。需要者の中心は鳥取市内の法人や個人である。大部分が地場資本で県外資本によるものはきわめて少ない。近年における市場の需給動向は、新規資本の投入は少なく旧市街地から郊外への商業地図の変遷等により営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は総じて低く、店舗の閉鎖も見られ、更にコロナ禍で需要は減退が続いている。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的で収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は低層の店舗、事務所のほか病院も見られる商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、コロナウイルスの影響で賃貸市場は不透明で、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	鳥取 (県) 5-6	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [85.4]	[100] / 100	66,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的な要因] ワクチン接種が進み、閉塞感の脱却が進んだが、第7次感染が拡大し、不動産市場は多様で、影響は充分には把握できない。						
	■継続 □新規		前年標準価格 69,500 円/㎡		[地域要因] 旧市街地の商業地域で需要は減衰化が続いている。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-3.6 %	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 2 7 0 5 3 - 62			更地	()	長方形	北東15m県道、 南東6m 角地		近商 (100, 300) 準防	
b	2 2 7 0 3 1 - 4			更地	()	不整形	北西13m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
c	2 2 7 0 3 3 - 62			更地	()	長方形	北西5.5m市道 中間画地		商業 (80, 330) 準防	
d	2 2 7 1 0 3 - 7			建付地	()	不整形	南東17m国道、 南6m 角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
e	2 2 7 0 3 1 - 66			更地	()	ほぼ長 方形	南西15m国道、 南東8m、北東4m 三方路		近商 (100, 200) 準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 64, 383	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	57, 759	$\frac{100}{[89.2]}$	64, 752	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	64, 800
b	() 67, 276	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	82, 309	$\frac{100}{[105.9]}$	77, 723	画地 0.0 行政 0.0	77, 700
c	() 75, 690	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{90.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	68, 727	$\frac{100}{[102.9]}$	66, 790	その他 0.0	66, 800
d	() 59, 934	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	67, 334	$\frac{100}{[95.0]}$	70, 878		70, 900
e	() 84, 775	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	80, 334	$\frac{100}{[94.1]}$	85, 371	$[\frac{100}{100}]$	85, 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 -0.25	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 67, 000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,750,660	2,326,564	10,424,096	9,558,000	866,096	(0.9689) 839,160	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,257,455 円 (51,400 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
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	2,195	443,302	3.0	1,329,906			
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		1,104,068		3,312,204			
⑨年額支払賃料				1,104,068 円 × 12ヶ月 = 13,248,816 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)				保証金等により担保されており計上せず。 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 (%)				13,248,816 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 529,953 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,718,863 円							
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,312,204 円 × 96.0 % × 1.00 % = 31,797 円							
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円							
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円							
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,750,660 円 (42,932 円/㎡)							

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	22703 (収 -1)	1,745 (1,697)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,181	対象基準階の 月額実質賃料 2,200 円/㎡ 月額支払賃料 (2,195 円/㎡) 基準階 1F B
b	22710 (収 -4)	2,294 (2,222)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,294	
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	590,000 円	118,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	397,464 円	13,248,816 ×	3.0 %
③公租公課	土地 159,100 円	査定額	
	建物 944,000 円	118,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,326,564 円	(7,834 円/㎡)	(経費率 18.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	118,000,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 712.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,558,000 円 (32,182 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,750,660	円
②総費用		2,326,564	円
③純収益 ①-②		10,424,096	円
④建物等に帰属する純収益		9,558,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		866,096	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		839,160	円
		(2,825	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	15,257,455 円	(	51,400 円/㎡)

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	54,600,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市扇町 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) (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	中心市街地空洞化の影響を受けて衰退傾向にある商店街に比べ、事務所ビルを中心とする鳥取市役所新庁舎に近い商業地域として安定的な環境にあるが、地価水準は引き続き下落傾向が継続すると予測される。											
(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	89,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	42,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取駅を中心とする商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南側で鳥取駅から徒歩圏内の商業地域との関連が強い。中層事務所ビルが多く、業務商業地域として安定的であり、主たる需要者は事務所ビルの所有を目的とする県内外の事業者が想定される。中心市街地空洞化の影響を受け、市場は弱含みに推移している。需要の中心となる価格帯は土地単価で 10 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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	鳥取（県） 5-4	[94.5] / 100	100 / [100]	100 / [92.8]	[100] / 100	88,600							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 感染症の影響、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。									
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。									
	前年標準価格 91,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。									
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地											
標準地番号		-											
公示価格 円/㎡													
②変動率		年間	-2.2 %	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	227053 -62				更地	()	長方形	北東15m県道、南東6m角地		近商 (100, 300) 準防
b	227053 -63				建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道中間画地		商業 (100, 500) 防火
c	227103 -1				建付地	()	ほぼ長方形	東27m市道、南8m角地		商業 (100, 600) 防火
d	227103 -2				更地	()	ほぼ長方形	北東5m市道中間画地		商業 (80, 300)
e	227103 -3				建付地	()	ほぼ整形	南16m市道中間画地		商業 (80, 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	() 64,383	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	57,759	$\frac{100}{[63.8]}$	90,531	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	90,500
b	() 92,215	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	83,916	$\frac{100}{[95.9]}$	87,504	画地 0.0 行政 0.0	87,500
c	() 137,689	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	123,789	$\frac{100}{[141.8]}$	87,298	その他 0.0	87,300
d	() 114,819	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	109,997	$\frac{100}{[122.7]}$	89,647		89,600
e	() 118,724	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	126,375	$\frac{100}{[140.3]}$	90,075	$[\frac{100}{100}]$	90,100
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 -0.25	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +27.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格： 89,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	36,948,884	6,892,773	30,056,111	28,593,000	1,463,111	(0.9689) 1,417,608	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	25,774,691 円 (42,000 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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㎡	18.0m × 35.0m	前面道路： 県道 17.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階店舗、2階以上事務所の部分貸し			⑦有効率の理由	80.0% 査定による	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	490.40	80.0	392.32	2,455	963,146	3.0	2,889,438	
2 ~ 2	事務所	490.40	80.0	392.32	2,100	823,872	3.0	2,471,616	
3 ~ 3	事務所	490.40	80.0	392.32	1,800	706,176	3.0	2,118,528	
4 ~ 4	事務所	490.40	80.0	392.32	1,800	706,176	3.0	2,118,528	
~									
計		1,961.60	80.0	1,569.28		3,199,370		9,598,110	
⑨年額支払賃料				3,199,370 円 × 12ヶ月 = 38,392,440 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 (%)				38,392,440 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,535,698 円					
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				36,856,742 円					
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				9,598,110 円 × 96.0 % × 1.00 % = 92,142 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				36,948,884 円 (60,276 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	22710 (収-2)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,583	対象基準階の月額実質賃料 2,461 円/㎡ 月額支払賃料 (2,455 円/㎡) 基準階 1F B
b	22710 (収-3)	2,722 (2,717)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,338	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,765,000 円	353,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,151,773 円	38,392,440 ×	3.0 %
③公租公課	土地 446,000 円	査定額	
	建物 2,824,000 円	353,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	353,000 円	353,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	353,000 円	353,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	6,892,773 円	(11,244 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	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	353,000,000 円	設計監理料率 180,000 円/㎡ × 1,961.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	28,593,000 円 (46,644 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		36,948,884	円
②総費用		6,892,773	円
③純収益 ①-②		30,056,111	円
④建物等に帰属する純収益		28,593,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,463,111	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,417,608	円
		(2,313	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	25,774,691 円	(	42,000 円/㎡)

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

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市末広温泉町 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)							
(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	郊外型大型店舗の影響を受け、衰退傾向にあるものと考えられる。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	47,600 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、旧鳥取市市街地の商業地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の法人若しくは個人事業者であるが、郊外型大型店舗に客足を取られている上に、後継者不足により、シャッターを閉めている店舗が増えつつある。そのため、店舗数は減少しており、ジリ貧傾向が続いている。取引については、面積がまちまちであり、中心となる価格帯を見いだすのが困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域等において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、収益物件はテナントビル等に限定されることから、賃貸市場の成熟度は低い方である。その上、現況コロナの影響により、賃料に対する減額要請が強く、試算した収益価格に対する信頼性が低いと判断される。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナの影響により、飲食店のみならず、物品販売店でも人出の減少により、影響を受けている。										
	前年標準価格 87,000 円/㎡			[地域要因] 郊外型大型店に客足を奪われ、需要は減退傾向にある。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 特になし。										
	標準地番号	鳥取 5-4												
	公示価格	84,500 円/㎡												
	②変動率	年間	-5.7%	半年間	-3.0%									

(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	2 2 7 0 8 1 - 21				建付地	()	不整形	北12m市道、西7m角地		商業 (100, 400) 準防
b	2 2 7 1 0 3 - 3				建付地	()	ほぼ整形	南16m市道 中間画地		商業 (80, 400)
c	2 2 7 0 5 3 - 61				建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道 中間画地		商業 (94, 440) 防火
d	2 2 7 0 5 3 - 62				更地	()	長方形	北東15m県道、南東6m角地		近商 (100, 300) 準防
e	2 2 7 0 5 3 - 63				建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道 中間画地		商業 (100, 500) 防火
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 63, 666	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	70, 109	$\frac{100}{[84.7]}$	82, 773	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82, 800
b	() 118, 724	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	126, 375	$\frac{100}{[155.0]}$	81, 532	画地 0.0 行政 0.0	81, 500
c	() 73, 570	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.0}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	81, 360	$\frac{100}{[100]}$	81, 360	その他 0.0	81, 400
d	() 64, 383	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	57, 759	$\frac{100}{[68.6]}$	84, 197		84, 200
e	() 92, 215	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	83, 916	$\frac{100}{[100]}$	83, 916	$[\frac{100}{100}]$	83, 900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +57.0		
c	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 82, 000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,983,639	1,484,307	6,499,332	6,058,800	440,532	(0.9689) 426,831	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	7,760,564 円 (47,600 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	146.70	S 3		440.10		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	94%	500%	440%	163㎡	5.7m × 28.5m	前面道路：国道 22.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	83.3%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	146.70	80.0	117.36	2,384	279,786	3.0	839,358	
2 ~ 2	事務所	146.70	85.0	124.70	1,800	224,460	3.0	673,380	
3 ~ 3	事務所	146.70	85.0	124.70	1,500	187,050	3.0	561,150	
~									
~									
計		440.10	83.3	366.76		691,296		2,073,888	
⑨年額支払賃料				691,296 円 × 12ヶ月 = 8,295,552 円					
⑩a 共益費（管理費）				円/㎡ × 366.76 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b 共益費（管理費）の算出根拠									
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金により担保されている 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				8,295,552 円 × 4.0 % + 円 × % = 331,822 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,963,730 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				2,073,888 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,909 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				7,983,639 円 (48,979 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22710 (収-1)	2,363 (2,289)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,420	対象基準階の月額実質賃料 2,390 円/㎡ 月額支払賃料 (2,384 円/㎡) 基準階 1F B
b	22707 (収-9)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,370	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	374,000 円	74,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	248,867 円	8,295,552 ×	3.0 %
③公租公課	土地 113,440 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	1,484,307 円	(9,106 円/㎡)	(経費率 18.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	74,800,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 440.10 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	6,058,800 円 (37,171 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,983,639	円
②総費用		1,484,307	円
③純収益 ①-②		6,499,332	円
④建物等に帰属する純収益		6,058,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		440,532	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		426,831	円
		(2,619	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	7,760,564 円	(	47,600 円/㎡)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (109,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月15日), (6) 路線価 (88,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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	227073 -17				貸家建付地	()	ほぼ整形	南西8m市道、北西6m角地		商業 (100,480) 準防						
b	227073 -30				建付地	()	ほぼ長方形	北8m市道中間画地		商業 (90,480) 準防						
c	227053 -61				建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道中間画地		商業 (94,440) 防火						
d	227103 -3				建付地	()	ほぼ整形	南16m市道中間画地		商業 (80,400)						
e	-					()										
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)						
a	() 97,803	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,916	$\frac{100}{[86.2]}$	106,631	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	107,000						
b	() 94,091	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	90,139	$\frac{100}{[83.4]}$	108,080	画地 0.0 行政 0.0	108,000						
c	() 73,570	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.0}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	81,360	$\frac{100}{[75.2]}$	108,191	その他 0.0	108,000						
d	() 118,724	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	126,375	$\frac{100}{[111.1]}$	113,749		114,000						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	%/月 -0.25	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 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.30	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 -14.0	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 -0.30	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 -24.0	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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	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		%/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： 109,000 円/㎡】					

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
① 造成事例番号			-			② 所在及び地番			
③ 素地の取得価格 (円/㎡)	④ 事情補正	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 [\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	月率 変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	① 総収益 (円)	② 総費用 (円)	③ 純収益 (円)	④ 建物に帰属する 純収益 (円)	⑤ 土地に帰属する 純収益 (円)	⑥ 未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦ 還元利回り (r-g)
	12,173,937	2,294,487	9,879,450	9,072,000	807,450	(0.9689)	(5.5 - 0.0)
						782,338	5.5 %
	⑧ 収益価格	14,224,327 円 (52,300 円/㎡)					
	⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	220.00	S 3		660.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	600 %	600 %	272 ㎡	10.5 m × 26.0 m	前面道路： 県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺土地利用、賃貸需給動向・標準地の規模等を勘案し判定。1階店舗、2～3階事務所			⑦有効率の理由	83.3 %	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	220.00	80.0	176.00	2,430	427,680	3.0	1,283,040
2 ~ 2	事務所	220.00	85.0	187.00	1,800	336,600	3.0	1,009,800
3 ~ 3	事務所	220.00	85.0	187.00	1,550	289,850	3.0	869,550
~								
~								
計		660.00	83.3	550.00		1,054,130		3,162,390
⑨年額支払賃料				1,054,130 円 × 12ヶ月 = 12,649,560 円				
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 550.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠				小規模ビルを想定しているので、計上しない。				
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等により担保されており計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				12,649,560 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 505,982 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,143,578 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,162,390 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,359 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,173,937 円 (44,757 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22707 (収 -9)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,560	対象基準階の 月額実質賃料 2,436 円/㎡ 月額支払賃料 (2,430 円/㎡) 基準階 1F B
b	22710 (収 -3)	2,722 (2,717)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,367	
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	560,000 円	112,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	379,487 円	12,649,560 ×	3.0 %
③公租公課	土地 235,000 円	査定額	
	建物 896,000 円	112,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	112,000 円	112,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	112,000 円	112,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,294,487 円	(8,436 円/㎡)	(経費率 18.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ 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	112,000,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 660.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,072,000 円 (33,353 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,173,937	円
②総費用		2,294,487	円
③純収益 ①-②		9,879,450	円
④建物等に帰属する純収益		9,072,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		807,450	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		782,338	円
		(2,876	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,224,327 円	(	52,300 円/㎡)

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	9,420,000 円	1㎡当たりの価格	57,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月5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	鳥取市瓦町605番				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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・事務所のほか旅館が見られる商業地域	街路	15 m市道	交通施設	鳥取駅北 500m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
(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	基準価格	57,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鳥取市中心部及びその周辺の既存商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的な需要者は、個人、個人事業者、法人等で県内の参入が大半と考えられる。鳥取駅、幹線道路との接近性は良好ながら、郊外大型店舗の進出、担い手不足により衰退傾向で推移している。また、鳥取市庁舎移転に伴う顧客の動線の変化に注視が必要である。需要の中心となる価格帯は規模にもよるが、800万円から1,000万円程度が中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等が建ち並ぶ鳥取駅近くの商業地域で、新規供給物件は少なく築年の古い収益物件が多く見られる。自用目的での取引が中心であり、市場の実態を反映した基準価格を重視して鑑定評価額を決定した。コロナの影響が今後どの程度続くか不透明で、現状において適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は参考にとめた。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、コロナ関係で、概ね下落傾向。							
	前年標準価格 58,000 円/㎡	[地域要因] 郊外の大規模複合商業施設への客足が強く、中心市街地店舗の繁華性は低い。事務所需要も弱く、地価は下落傾向にある。									
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地		[個別的要因] 特になし							
標準地番号	鳥取 5-2										
公示価格	57,300 円/㎡										
②変動率	年間	-1.6%	半年間	-0.3%							

(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 2 7 0 7 1 - 19				建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防
b	2 2 7 0 7 3 - 15				更地	()	長方形	南西8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防
c	2 2 7 0 7 1 - 43				建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防
d	2 2 7 0 7 3 - 19				建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防
e	2 2 7 1 0 1 - 49				更地	()	ほぼ長 方形	南東11m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 39, 183	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	55, 528	$\frac{100}{[97.0]}$	57, 245	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	57, 200
b	() 52, 925	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	52, 184	$\frac{100}{[93.1]}$	56, 052	画地 0.0 行政 0.0	56, 100
c	() 55, 862	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	61, 821	$\frac{100}{[108.9]}$	56, 769	その他 0.0	56, 800
d	() 51, 857	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	57, 619	$\frac{100}{[99.9]}$	57, 677	[$\frac{100}{100}$]	57, 700
e	() 63, 524	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62, 154	$\frac{100}{[107.8]}$	57, 657		57, 700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 57, 100 円/㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 [\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	月率 変動率	
		%/月			%/月				%/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,386,581	807,739	3,578,842	3,207,600	371,242	(0.9689) 359,696	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	6,539,927 円 (39,600 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	132.00	S 2			264.00	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90%	400%	400%	165㎡	6.0m × 27.0m	前面道路：市道 15.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸して1階店舗、2階事務所			⑦有効率の理由	82.5%	周辺地域の標準的な有効率を参考とした。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	132.00	80.0	105.60	1,950	205,920	3.0	617,760
2 ~ 2	事務所	132.00	85.0	112.20	1,550	173,910	3.0	521,730
~								
~								
~								
計		264.00	82.5	217.80		379,830		1,139,490
⑨年額支払賃料					379,830 円 × 12ヶ月 = 4,557,960 円			
⑩a 共益費 (管理費)					円/㎡ × 217.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)					保証金により担保されているため計上しない。 0 円			
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))					4,557,960 円 × 4.0 % + 円 × % = 182,318 円			
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,375,642 円			
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					1,139,490 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,939 円			
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)					償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円			
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円			
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					4,386,581 円 (26,585 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22710 (収-1)	2,363 (2,289)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,143	対象基準階の月額実質賃料 1,955 円/㎡ 月額支払賃料 (1,950 円/㎡) 基準階 1F B
b	22710 (収-2)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,896	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	198,000 円	39,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	136,739 円	4,557,960 ×	3.0 %
③公租公課	土地 77,000 円	査定額	
	建物 316,800 円	39,600,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	807,739 円	(4,895 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	39,600,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (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	3,207,600 円 (19,440 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,386,581	円
②総費用		807,739	円
③純収益 ①-②		3,578,842	円
④建物等に帰属する純収益		3,207,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		371,242	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		359,696	円
		(2,180	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	6,539,927 円	(	39,600 円/㎡)

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	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市湖山町北1丁目557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)						
(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	特にない	街路	1.5 m 県道	交通施設	鳥取大学駅北東 500m	法令規制	近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	郊外の幹線道路沿いの商業地域で、道路改良事業により街並みが向上した地域であったが、コロナウイルスの影響で土地需要は幾分陰りが見られ、地価は減衰の傾向が続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	42,800 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	同一需給圏は鳥取市郊外の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は鳥取市に地縁性をもつ中小規模の事業者が多い。市場動向は、地価下落の長期化で適正な水準に近づきつつある。金融緩和で需要は回復基調にあったが転換し、地価はやや減衰的である。土地取引では、規模により異なるが、総額 2000 万円から 2700 万円程度と見込まれる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的で収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、コロナウイルスの影響で賃貸市場は不透明で、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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 58,000 円/㎡	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [89.3]	[100] / 100	64,000								
(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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] ワクチン接種が進み、閉塞感の脱却が進んだが、第7次感染が拡大し、不動産市場は多様で、影響は充分には把握できない。										
	前年標準価格 65,000 円/㎡			[地域要因] 郊外型の商業地域で、需要はやや減衰的である。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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	227034 -1				更地	()	台形	南西10m県道、北西10m、南東3m三方路		近商(100, 200)準防
b	227033 -58				更地	()	ほぼ長方形	北東30m国道中間画地		1住居(60, 200)
c	227033 -69				建付地	()	ほぼ長方形	南15m県道、東9m角地		工業(70, 200)
d	227033 -48				更地	()	長方形	南西10m県道中間画地		近商(90, 200)準防
e	227103 -7				建付地	()	不整形	南東17m国道、南6m角地		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	() 68,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	67,149	$\frac{100}{[98.5]}$	68,172	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	68,200
b	() 63,879	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	62,090	$\frac{100}{[97.0]}$	64,010	画地 0.0 行政 0.0	64,000
c	() 72,659	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	69,905	$\frac{100}{[107.8]}$	64,847	その他 0.0	64,800
d	() 60,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	62,617	$\frac{100}{[97.5]}$	64,223		64,200
e	() 59,934	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	67,334	$\frac{100}{[103.7]}$	64,932	$[\frac{100}{100}]$	64,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格: 64,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,636,817	1,414,355	6,222,462	5,346,000	876,462	(0.9689) 849,204	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,440,073 円 (42,800 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	220.00	S 2		440.00		
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%	361㎡	20.0m × 18.0m	前面道路： 県道 15.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺の土地利用、賃貸需給動向・標準地の規模等を勘案して判定。1階店舗、2階事務所。			⑦有効率の理由	87.5%	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	220.00	85.0	187.00	1,895	354,365	3.0	1,063,095		
2 ~ 2	事務所	220.00	90.0	198.00	1,550	306,900	3.0	920,700		
~										
~										
~										
計		440.00	87.5	385.00		661,265		1,983,795		

⑨年額支払賃料	661,265 円 × 12ヶ月 = 7,935,180 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 385.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠	沿道サービス施設地であり、計上しない。	
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されており計上せず。 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 (%)	7,935,180 円 × 4.0 % + 円 × % = 317,407 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,617,773 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	1,983,795 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,044 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	7,636,817 円 (21,155 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	22703 (収-3)	1,614 (1,608)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,018	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 1F B
b	22703 (収-2)	1,740 (1,739)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,740	
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	330,000 円	66,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	238,055 円	7,935,180 ×	3.0 %
③公租公課	土地 186,300 円	査定額	
	建物 528,000 円	66,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,414,355 円	(3,918 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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	66,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 440.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,346,000 円 (14,809 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,636,817 円	
②総費用		1,414,355 円	
③純収益 ①-②		6,222,462 円	
④建物等に帰属する純収益		5,346,000 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		876,462 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		849,204 円 (2,352 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	15,440,073 円	(	42,800 円/㎡)

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	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 18日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市福部町海士字ノ野 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) (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)		
(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	18,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、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在する圏域と判定した。主たる需要者は地縁の嗜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んでいる。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見出し難い。										
(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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[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 19,200 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										
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	227031 -74				更地	()	不整形	北東9m国道、東5m角地		(都) (80,400)
b	227103 -12				建付地	()	台形	北西11m市道、南西9m、北西9m三方路		(都) (80,400)
c	227103 -14				更地	()	不整形	北12m県道中間画地		(都) (70,400)
d	227103 -10				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		(都) (70,360)
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	() 16,400	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,982	$\frac{100}{[84.4]}$	18,936	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,900
b	() 13,491	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	13,194	$\frac{100}{[69.3]}$	19,039	画地 0.0 行政 0.0	19,000
c	() 14,470	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	20,341	$\frac{100}{[106.0]}$	19,190	その他 0.0	19,200
d	() 14,778	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.9}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,747	$\frac{100}{[85.7]}$	18,375		18,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 -0.12	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							[比準価格： 18,900 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由		旧福部村の路線商業地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,480,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 4年 7月 15日), (6) 路線価 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 4年 7月 4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中380番), (2) 地積 (284), (3) 形状 (1:7.5), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼住宅 S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (小売店舗, 一般住宅等が混在する古くからの商業地域), (6) 接面道路の状況 (南東7m県道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (用瀬 250m), (9) 法令上の規制等 (都計外), (2) 近隣地域 (東 150m, 西 100m, 南 100m, 北 150m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 7.0 m, 奥行 約 43.0 m, 規模 300 ㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項: 旧役場も存する町の中心的地域), (5) 地域要因の将来予測 (店舗の老朽化, 後継者不足で町並みの更新が遅れており...), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は旧八頭郡用瀬町, 河原町一円の圏域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は, 類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, 修正率), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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 2 7 0 3 3 - 21				建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 中間画地		都計外
b	2 2 7 0 3 3 - 22				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道、北東6m角地		都計外
c	2 2 7 0 3 3 - 23				建付地	()	ほぼ長方形	南東1m市道 中間画地		都計外
d	2 2 7 0 3 3 - 24				更地	()	長方形	西8m市道、北6m角地		都計外
e	2 2 7 0 3 3 - 20				更地	()	ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		都計外
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 18,727	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.2}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,978	$\frac{100}{[91.3]}$	19,691	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,700
b	() 13,051	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{87.1}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,394	$\frac{100}{[96.0]}$	19,160	画地 0.0 行政 0.0	19,200
c	() 17,194	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,826	$\frac{100}{[97.2]}$	20,397	その他 0.0	20,400
d	() 27,221	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,001	$\frac{100}{[129.3]}$	19,336		19,300
e	() 25,711	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	24,477	$\frac{100}{[129.3]}$	18,930	$[\frac{100}{100}]$	18,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 19,300 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由		最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） 5-10	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	91,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市正蓮寺字法花寺46番4外				②地積 (㎡)	1,710	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他) 特別用途地区			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	飲食店舗・事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	12m県道	交通施設	鳥取駅南東 3.4km	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区		
(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	53,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,700 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、旧鳥取市郊外の商業地域が存在する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人・法人事業者であるが、全国的若しくは広域的に店舗展開している法人事業者が目立つ。鳥取市内でも数少ない商業集積地であり、商圈も広いが、最近のコロナの影響により、やや陰りが見え始めている。取引については、面積がまちまちであり、中心となる価格帯は見いだすのが困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺の地域等において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟度は低い。また、郊外型店舗はコロナの影響を強く受け、家賃に対する減額要請が強く、収益価格が実態を正常に反映しているかという点について疑問が残る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、指定基準地との検討も踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	鳥取（県） 5-6	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [107.1]	[100] / 100	53,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 53,500 円/㎡		③変動状況 形成要因	[一般的要因] 郊外型店舗においては、飲食店舗が多く、より濃くコロナの影響が見受けられる。					
	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] コロナ禍におけるステイホームの習慣が定着し始めており、客足の戻りが遅い様である。					
	②変動率		年間 -0.6 %	半年間 %		[個別的要因] 特になし。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	227081 -2				更地	()	ほぼ長方形	西18m県道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
b	227081 -35				更地	()	ほぼ長方形	南15m県道 中間画地		近商 (90, 300) 準防
c	227031 -63				更地	()	不整形	南東20m県道、 北東15m 角地		1住居 (80, 200) 準防
d	227053 -64				更地	()	ほぼ整形	北東10m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)
e	227103 -7				建付地	()	不整形	南東17m国道、 南6m 角地		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	() 54,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	58,065	$\frac{100}{[115.6]}$	50,229	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,200
b	() 66,221	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	64,923	$\frac{100}{[119.8]}$	54,193	画地 0.0 行政 0.0	54,200
c	() 46,608	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	53,312	$\frac{100}{[99.2]}$	53,742	その他 0.0	53,700
d	() 42,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	41,608	$\frac{100}{[78.3]}$	53,139		53,100
e	() 59,934	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	67,334	$\frac{100}{[122.9]}$	54,788	$[\frac{100}{100}]$	54,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +17.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 53,200 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	23,745,534	4,547,077	19,198,457	16,605,000	2,593,457	(0.9689) 2,512,800	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	45,687,273 円 (26,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	684.00	S 2		1,368.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	1,710㎡	30.0m × 57.0m	前面道路： 県道 12.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	90.0%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	684.00	90.0	615.60	1,840	1,132,704	3.0	3,398,112			
2 ~ 2	事務所	684.00	90.0	615.60	1,500	923,400	3.0	2,770,200			
~											
~											
~											
計		1,368.00	90.0	1,231.20		2,056,104		6,168,312			
⑨年額支払賃料				2,056,104 円 × 12ヶ月 = 24,673,248 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 1,231.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円							
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されている 0 円							
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				24,673,248 円 × 4.0 % + 円 × % = 986,930 円							
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,686,318 円							
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				6,168,312 円 × 96.0 % × 1.00 % = 59,216 円							
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円							
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円							
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				23,745,534 円 (13,886 円/㎡)							

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22705 (収-3)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,935	対象基準階の月額実質賃料 1,845 円/㎡ 月額支払賃料 (1,840 円/㎡) 基準階 1F B
b	22710 (収-4)	2,294 (2,222)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[119.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,752	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,025,000 円	205,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	740,197 円	24,673,248 ×	3.0 %
③公租公課	土地 731,880 円	査定額	
	建物 1,640,000 円	205,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,547,077 円	(2,659 円/㎡)	(経費率 19.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	205,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,368.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	16,605,000 円 (9,711 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,745,534	円
②総費用		4,547,077	円
③純収益 ①-②		19,198,457	円
④建物等に帰属する純収益		16,605,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,593,457	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,512,800	円
		(1,469	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	45,687,273 円	(	26,700 円/㎡)

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	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 17 日	(6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 16 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					
(2) 近隣地域	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							
	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	8 m 市道			
	⑤地域要因の将来予測	特に変動要因も見当たらないことから、今後も現況のまま推移していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層事務所兼住宅地				(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	59,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	31,800 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、JR山陰本線「鳥取駅」の南及び南西方において商住混在地域が存在する圏域。需要者の中心は個人及び法人事業者並びに個人需要者である。地域内には、事務所・事業所の他に一般住宅等も混在しており、それを反映して需要も多様化している。従って、需要の中心となる価格帯もまちまちであり、把握が難しい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域等において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用事務所での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟度は低い方である。その上、現在コロナの影響を受け、一時的に減額しているケースもあり、正常な収益性を反映しているとは言い難い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナの影響により、飲食店のみならず、物品販売店でも人出の減少により、影響を受けている。									
	前年標準価格 58,200 円/㎡			[地域要因] 市街地に近い混在地域であり、事務所、住宅等用途も多様化しており、需要は堅調である。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。									
②変動率		年間 +1.4 %	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	227101 -15				更地	()	ほぼ長方形	南西15m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
b	227031 -53				更地	()	ほぼ長方形	西6m市道、北6m 角地		1住居 (70, 200)
c	227071 -43				建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防
d	227053 -66				建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
e	227053 -68				更地	()	ほぼ長方形	西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	() 55,073	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	64,792	$\frac{100}{[110.2]}$	58,795	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,800
b	() 45,215	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,030	$\frac{100}{[73.5]}$	59,905	画地 0.0 行政 0.0	59,900
c	() 55,862	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,821	$\frac{100}{[104.0]}$	59,443	その他 0.0	59,400
d	() 54,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	58,960	$\frac{100}{[100]}$	58,960		59,000
e	() 63,523	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	63,523	$\frac{100}{[110.0]}$	57,748	$[\frac{100}{100}]$	57,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 59,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,193,861	1,711,412	7,482,449	6,789,270	693,179	(0.9672) 670,443	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12,189,873 円 (31,800 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
事務所	191.00	L S 3		573.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	383㎡	18.5m × 20.5m	前面道路：市道 8.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	83.3% 査定による	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	事務所	191.00	80.0	152.80	1,810	276,568	3.0	829,704	
2 ~ 2	事務所	191.00	85.0	162.35	1,700	275,995	3.0	827,985	
3 ~ 3	事務所	191.00	85.0	162.35	1,500	243,525	3.0	730,575	
~									
~									
計		573.00	83.3	477.50		796,088		2,388,264	

⑨年額支払賃料	796,088 円 × 12ヶ月 = 9,553,056 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 477.50 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金により担保されている 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	9,553,056 円 × 4.0 % + 円 × % = 382,122 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	9,170,934 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	2,388,264 円 × 96.0 % × 1.00 % = 22,927 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	9,193,861 円 (24,005 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22705 (収 -2)	1,642 (1,585)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,789	対象基準階の 月額実質賃料 1,815 円/㎡ 月額支払賃料 (1,810 円/㎡) 基準階 1F B
b	22705 (収 -3)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,838	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	415,500 円	83,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	286,592 円	9,553,056 ×	3.0 %
③公租公課	土地 178,320 円	査定額	
	建物 664,800 円	83,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,711,412 円	(4,468 円/㎡)	(経費率 18.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	83,100,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 573.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	6,789,270 円 (17,727 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		9,193,861	円
②総費用		1,711,412	円
③純収益 ①-②		7,482,449	円
④建物等に帰属する純収益		6,789,270	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		693,179	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		670,443	円
		(1,751	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	12,189,873 円	(	31,800 円/㎡)

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	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市吉成字大曲り 7 7 9 番 3 9 外				②地積 (㎡)	494	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) (その他) 特別用途地区						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1.5 m 国道	交通施設	鳥取駅南西 1.7 km	法令規制	準工 (60, 200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	鳥取駅南方の路線商業地域であり、交通量、背後住宅地ともに十分で、安定的な路線商業地域として概ね現状のまま推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	34,200 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、鳥取市中心部周辺の幹線道路沿いに形成された路線商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南方に位置する路線商業地域との関連が強い。スーパー、ドラッグストア等の低層店舗が多く、交通量・背後住宅地も十分で、路線商業地域として安定的である。主たる需要者は店舗用地の取得を目的とする県内外の事業者が想定される。需要の中心となる価格帯は土地単価で 7 万円/㎡前後となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取駅南方の路線商業地域に存し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。鳥取市における賃貸市場はやや不安定・不確実であり、将来予測の困難性を伴うため、収益価格の規範性は低いといわざるをえない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格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) 公示価格としての標準価格	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	鳥取（県） 5-6	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [84.9]	[100] / 100	67,300				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 感染症の影響、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。										
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。										
	前年標準価格 67,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。										
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討														
□代表標準地 □標準地														
標準地番号														
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	227103-5				更地	()	台形	西18m県道、南20m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区
b	227103-6				更地	()	不整形	東12m県道、南西4.5m二方路		準工 (70, 200) 特別用途地区
c	227103-7				建付地	()	不整形	南東17m国道、南6m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区
d	227103-4				更地	()	台形	南西20m県道、東6m二方路		1住居 (60, 200)
e	227081-35				更地	()	ほぼ長方形	南15m県道 中間画地		近商 (90, 300) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 64,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	63,907	$\frac{100}{[94.9]}$	67,341	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,300
b	() 61,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,268	$\frac{100}{[92.1]}$	66,523	画地 0.0 行政 0.0	66,500
c	() 59,934	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	67,334	$\frac{100}{[100]}$	67,334	その他 0.0	67,300
d	() 57,460	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,333	$\frac{100}{[84.7]}$	66,509		66,500
e	() 66,221	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	64,923	$\frac{100}{[96.0]}$	67,628	$[\frac{100}{100}]$	67,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 67,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,923,251	1,519,984	6,403,267	5,443,200	960,067	(0.9689) 930,209	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	16,912,891 円 (34,200 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	336,000 円	67,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	246,984 円	8,232,804 ×	3.0 %
③公租公課	土地 265,000 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	1,519,984 円	(3,077 円/㎡)	(経費率 19.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	67,200,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 395.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,443,200 円 (11,019 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,923,251	円
②総費用		1,519,984	円
③純収益 ①-②		6,403,267	円
④建物等に帰属する純収益		5,443,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		960,067	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		930,209	円
		(1,883	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	16,912,891 円	(	34,200 円/㎡)

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	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26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	鳥取市伏野字屋敷ノ老1074番4外				②地積 (㎡)	761	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:2	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 350m、西 200m、南 50m、北 50m			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	国道沿いの住商混在地域	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	鳥取県を東西に結ぶ主要幹線道路である国道9号沿いの住商混在地域である。特段の地域要因の変動は無く概ね静態的に推移している。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	19,600 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、鳥取市西部市街化調整区域内の住商混在地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人、個人事業者、法人等で、他圏域からの参入は少ないと史料する。白兔神社という景勝地に近く観光需要は根強く、基準地近くに飲食・宿泊施設がオープンするなど、地域要因が変化する兆しが見える。需要の中心となる価格帯は、近年取引件数が少なく把握は難しい。								
(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、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、市街化調整区域で賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。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、試算価格査定の各手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因
	標準地番号	-						標準化補正	街路
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境	街路	
	円/㎡						行政	交通	
							その他	環境	
								行政	
								その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因
	-							標準化補正	街路
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		環境	街路	
	円/㎡						行政	交通	
							その他	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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] コロナ禍が続いており、加えてウクライナ・ロシア問題が全般に悪影響を及ぼしている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,000円/㎡			[地域要因] 飲食・宿泊施設の開店により、地域要因の改善が見られ始めた。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
	②変動率	年間 -2.0%	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	227083 -69			建付地	()	不整形	北11m国道、南4m二方路		「調区」(80,400)
b	227083 -70			更地	()	不整形	北12m国道中間画地		「調区」(70,400)
c	227084 -3			更地	()	ほぼ長方形	南西8m県道中間画地		「調区」(70,400) 土砂災害警戒区域
d	227083 -66			更地	()	ほぼ長方形	西8m県道中間画地		「調区」(70,400)
e	227101 -31			建付地	()	ほぼ正方形	東14.5m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	() 10,285	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	20,159	$[\frac{100}{100}]$	20,159	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,200
b	() 30,244	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,427	$[\frac{100}{110.0}]$	20,388	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,400
c	() 22,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,288	$[\frac{100}{120.4}]$	18,512	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,500
d	() 28,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	27,467	$[\frac{100}{133.0}]$	20,652	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,700
e	() 16,840	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,705	$[\frac{100}{92.7}]$	18,020	$[\frac{100}{100}]$	18,000

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 -0.10	街路 0.0 画地 -29.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
b	隣地購入	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +18.0
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +33.0
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0

才比準価格決定の理由 [比準価格： 19,600 円/㎡]

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ