

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (101,000 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19日), (6) 路線価 (81,000 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), (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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 2 7 0 1 3 - 35			建付地	()	長方形	南西16m市道、北西6m角地		商業 (100, 500) 準防	
b	2 2 7 0 1 3 - 34			建付地	()	不整形	北東25m県道、南西6m二方路		商業 (100, 500) 準防	
c	2 2 7 0 5 3 - 17			建付地	()	長方形	南西25m県道中間画地		商業 (90, 500) 準防	
d	2 2 7 0 7 1 - 66			貸家建付地	()	長方形	南西25m県道、南東6m角地		商業 (100, 500) 準防	
e	2 2 7 0 5 3 - 20			貸家建付地	()	ほぼ整形	南東24m国道、南西8.5m角地		商業 (100, 500) 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	() 92,081	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	84,451	$\frac{100}{[84.2]}$	100,298	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	100,000
b	() 106,054	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[106.7]}$	103,591	$\frac{100}{[100]}$	103,591	画地 0.0 行政 0.0	104,000
c	() 82,287	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	90,516	$\frac{100}{[90.2]}$	100,350	その他 0.0	100,000
d	() 79,427	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	90,359	$\frac{100}{[90.2]}$	100,176	[$\frac{100}{100}$]	100,000
e	() 83,113	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	82,030	$\frac{100}{[79.8]}$	102,794		103,000
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 +5.0	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 -15.0		
b	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 +6.7	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		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -16.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 101,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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)
	10,027,361	1,837,074	8,190,287	7,533,000	657,287	(0.9689) 636,845	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	11,579,000 円 (50,800 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	182.40	S 3		547.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	228 ㎡	11.0 m × 21.0 m	前面道路： 県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階店舗、2～3 階事務所			⑦有効率の理由	83.3 %	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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)		
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b	
1 ~ 1	店舗	182.40	80.0	145.92	2,444	356,628		3.0		1,069,884	
2 ~ 3	事務所	182.40	85.0	155.04	1,650	255,816		3.0		767,448	
~											
~											
~											
計		547.20	83.3	456.00		868,260				2,604,780	
⑨年額支払賃料				868,260 円 × 12ヶ月 = 10,419,120 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 456.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円							
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない						0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				10,419,120 円 × 4.0 % + 円 × % = 416,765 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										10,002,355 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				2,604,780 円 × 96.0 % × 1.00 % = 25,006 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				10,027,361 円 (43,980 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	22701 (収-10)	2,399 (2,393)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,285	対象基準階の月額実質賃料 2,450 円/㎡ 月額支払賃料 (2,444 円/㎡) 基準階 1F B
b	22705 (収-11)	2,439 (2,434)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,567	
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	465,000 円	93,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	312,574 円	10,419,120 ×	3.0 %
③公租公課	土地 176,000 円	査定額	
	建物 697,500 円	93,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	93,000 円	93,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	93,000 円	93,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,837,074 円	(8,057 円/㎡)	(経費率 18.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	93,000,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 547.20 ㎡ × (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	7,533,000 円 (33,039 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		10,027,361	円
②総費用		1,837,074	円
③純収益 ①-②		8,190,287	円
④建物等に帰属する純収益		7,533,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		657,287	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		636,845	円
		(2,793	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	11,579,000 円	(50,800 円/㎡)

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

鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 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17日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	66,000 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	米子市加茂町1丁目25番8外				②地積 (㎡)	446	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) 準防 (その他) (90,500)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 100m			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 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	国道沿いに事務所・銀行・店舗等が建ち並ぶ地域	街路	2.4m国道	交通施設	米子駅北西 850m	法令規制	商業 (90,500) 準防
	⑤地域要因の将来予測	商業地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	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	81,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏は、米子市中心部周辺の幹線道路沿いの商業地域が存する圏域。需要者の中心は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・医院等と多岐にわたっており、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、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。その上、コロナの影響を強く受け、家賃に対する減額要請が強く、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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 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 82,000 円/㎡			[地域要因] 国道沿いの商業地域であるが、店舗・事務所とも需要が減少しつつある。										
	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 米子 5-3		公示価格 82,000 円/㎡												
②変動率		年間 -0.6%	半年間 -0.6%											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	227071 -66				貸家建付地	()	長方形	南西25m県道、南東6m角地		商業(100,500)準防
b	227053 -17				建付地	()	長方形	南西25m県道中間画地		商業(90,500)準防
c	227013 -36				更地	()	不整形	南西25m県道、北西6m、南東8m三方路		商業(90,500)準防
d	227053 -19				建付地	()	長方形	北西24m国道中間画地		商業(90,500)準防
e	227053 -20				貸家建付地	()	ほぼ整形	南東24m国道、南西8.5m角地		商業(100,500)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	() 79,427	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	90,359	$\frac{100}{[109.1]}$	82,822	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,800
b	() 82,287	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	90,516	$\frac{100}{[109.1]}$	82,966	画地 0.0 行政 0.0	83,000
c	() 75,421	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{93.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	86,860	$\frac{100}{[116.4]}$	74,622	その他 0.0	74,600
d	() 69,119	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	85,103	$\frac{100}{[100]}$	85,103		85,100
e	() 83,113	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	82,030	$\frac{100}{[100]}$	82,030	$[\frac{100}{100}]$	82,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	親族間取引	%/月 -0.35	街路 0.0 画地 +1.7	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 +13.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.05	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 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 : 81,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	17,841,406	3,251,944	14,589,462	13,527,000	1,062,462	(0.9689) 1,029,419	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	18,716,709 円 (42,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	355.00	S 3		1,065.00		
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%	500%	500%	446㎡	14.5m × 33.5m	前面道路：国道 24.0m 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	81.7%	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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	355.00	75.0	266.25	2,289	609,446		3.0		1,828,338
2 ~ 2	事務所	355.00	85.0	301.75	1,700	512,975		3.0		1,538,925
3 ~ 3	事務所	355.00	85.0	301.75	1,400	422,450		3.0		1,267,350
~										
~										
計		1,065.00	81.7	869.75		1,544,871				4,634,613

⑨年額支払賃料	1,544,871 円 × 12ヶ月 = 18,538,452 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 869.75 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	18,538,452 円 × 4.0 % + 円 × % = 741,538 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	17,796,914 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	4,634,613 円 × 96.0 % × 1.00 % = 44,492 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	17,841,406 円 (40,003 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	22701 (収-10)	2,399 (2,393)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{100}$	2,181	対象基準階の月額実質賃料 2,295 円/㎡ 月額支払賃料 (2,289 円/㎡) 基準階 1F B
b	22705 (収-11)	2,439 (2,434)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100}$	2,391		
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	835,000 円	167,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	556,154 円	18,538,452 ×	3.0 %
③公租公課	土地 274,290 円	査定額	
	建物 1,252,500 円	167,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	167,000 円	167,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	167,000 円	167,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,251,944 円	(7,291 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 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	167,000,000 円	設計監理料率 157,000 円/㎡ × 1,065.00 ㎡ × (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	13,527,000 円 (30,330 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		17,841,406	円
②総費用		3,251,944	円
③純収益 ①-②		14,589,462	円
④建物等に帰属する純収益		13,527,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,062,462	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,029,419	円
		(2,308	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	18,716,709 円	(42,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) 5-3), 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 (26,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (51,300 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 18 日), (6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 (41,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 4 年 4 月 18 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Estimated Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified 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 of Target Standard Land)

(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	227051 -50				更地	()	ほぼ長方形	南西9m県道 中間画地		1住居 (60, 200)
b	227071 -79				更地	()	ほぼ長方形	北東24m国道、 南西7m 三方路		近商 (90, 200)
c	227071 -80				建付地	()	ほぼ整形	南西25m県道、 北西6m 角地		1住居 (70, 200)
d	227093 -12				更地	()	不整形	西20m県道、東 2.3m、南1m 三方路		1住居 (60, 200)
e	227093 -13				建付地	()	ほぼ台形	西18m国道、南 4m 角地		準工 (70, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 44,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	44,466	$\frac{100}{[87.3]}$	50,935	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,900
b	() 51,329	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	55,746	$\frac{100}{[112.9]}$	49,376	画地 0.0 行政 0.0	49,400
c	() 40,134	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	45,704	$\frac{100}{[87.1]}$	52,473	その他 0.0	52,500
d	() 42,884	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	43,234	$\frac{100}{[82.0]}$	52,724		52,700
e	() 24,891	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	42,593	$\frac{100}{[83.0]}$	51,317	$[\frac{100}{100}]$	51,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	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			
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0		
			画地 -17.6	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 : 51,300 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		既成市街地内宅地であり、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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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)
	7,555,363	1,397,016	6,158,347	5,362,200	796,147	(0.9689) 771,387	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,025,218 円 (27,100 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	206.80	S 2			413.60	
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
近商	80 %	200 %	200 %	517 ㎡	22.0 m × 30.0 m	前面道路： 県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し。			⑦有効率の理由	90.0 %	設計による。

(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	206.80	90.0	186.12	2,065	384,338		3.0		1,153,014
2 ~ 2	事務所	206.80	90.0	186.12	1,450	269,874		3.0		809,622
~										
~										
~										
計		413.60	90.0	372.24		654,212				1,962,636
⑨年額支払賃料						654,212 円 × 12ヶ月 = 7,850,544 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 372.24 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						7,850,544 円 × 4.0 % + 円 × % = 314,022 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						7,536,522 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						1,962,636 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,841 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						7,555,363 円 (14,614 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-12)	1,880 (1,875)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [97.0]	100 [100]	1,938	対象基準階の月額実質賃料 2,070 円/㎡ 月額支払賃料 (2,065 円/㎡) 基準階 1F B
b	22709 (収-3)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [85.0]	100 [100]	2,211		
c	-	()	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	331,000 円	66,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	235,516 円	7,850,544 ×	3.0 %
③公租公課	土地 201,600 円	査定額	
	建物 496,500 円	66,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,200 円	66,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,200 円	66,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,397,016 円	(2,702 円/㎡)	(経費率 18.5 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	66,200,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 413.60 ㎡ × (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	5,362,200 円 (10,372 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,555,363	円
②総費用		1,397,016	円
③純収益 ①-②		6,158,347	円
④建物等に帰属する純収益		5,362,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		796,147	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		771,387	円
		(1,492	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,025,218 円	(27,100 円/㎡)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) 5-4), 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 (11,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 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18日), (6) 路線価 (30,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年4月18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 米子市紺屋町4番, Shape: 1:8, etc.), (2) 近隣地域 (Standard use: 店舗兼住宅地, Scale: 300㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Standard use: 店舗兼住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 37,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (Commercial area with small shops), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Market conditions and price adjustments), (8) 公示価格 (Standard price: 37,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Previous year price: 37,300 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Price change: -0.8% annual, 0% semi-annual)

(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	227061 -11				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		商業 (90,360) 準防
b	227093 -16				更地	()	長方形	北西11.5m県道 中間画地		近商 (90,300) 準防
c	227093 -17				更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道 中間画地		商業 (90,240) 準防
d	227093 -18				建付地	()	長方形	南西5.5m市道 中間画地		商業 (90,330) 準防
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 23,834	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	39,244	$\frac{100}{[105.0]}$	37,375	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,400
b	() 39,322	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	41,392	$\frac{100}{[109.3]}$	37,870	画地 0.0 行政 0.0	37,900
c	() 34,785	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	34,715	$\frac{100}{[96.0]}$	36,161	その他 0.0	36,200
d	() 22,376	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	38,666	$\frac{100}{[105.8]}$	36,546		36,500
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 -0.05	街路 0.0 画地 -13.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 -0.01	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.0	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 +8.0		
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 : 37,000 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		既成市街地内宅地であり、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)
	7,064,644	1,273,820	5,790,824	5,465,730	325,094	(0.9672) 314,431	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	5,716,927 円 (19,100 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 (㎡)	
店舗兼住宅	239.00	L S 2			478.00	
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%	360%	299㎡	6.5m × 51.0m	前面道路：市道 6.0m 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、賃貸需給動向等を勘案し判定。1階店舗、2階住宅。			⑦有効率の理由	86.5%	設計による。

(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	239.00	83.0	198.37	1,750	347,148	3.0		1,041,444	
2 ~ 2	住宅	239.00	90.0	215.10	1,230	264,573	3.0		793,719	
~										
~										
~										
計		478.00	86.5	413.47		611,721			1,835,163	

⑨年額支払賃料	611,721 円 × 12ヶ月 = 7,340,652 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 413.47 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	7,340,652 円 × 4.0 % + 円 × % = 293,626 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,047,026 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	1,835,163 円 × 96.0 % × 1.00 % = 17,618 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	7,064,644 円 (23,628 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	22709 (収-4)	2,033 (2,030)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,832	対象基準階の月額実質賃料 1,754 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 円/㎡) 基準階 1F B
b	22709 (収-5)	1,733 (1,729)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,683	
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	334,500 円	66,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	220,220 円	7,340,652 ×	3.0 %
③公租公課	土地 83,600 円	査定額	
	建物 501,700 円	66,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,900 円	66,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,900 円	66,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,273,820 円	(4,260 円/㎡)	(経費率 18.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 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 n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(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	66,900,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 478.00 ㎡ × (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	5,465,730 円 (18,280 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,064,644	円
②総費用		1,273,820	円
③純収益 ①-②		5,790,824	円
④建物等に帰属する純収益		5,465,730	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		325,094	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		314,431	円
		(1,052	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	5,716,927 円	(19,100 円/㎡)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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]	31,000 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	米子市花園町 1 1 9 番 5 外				②地積 (㎡)	615	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, 300) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 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 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	県道沿いに店舗・住宅等が混在する地域	街路	1 8 m 県道	交通施設	米子駅北西 2.3 km	法令規制	近商 (80, 300)
	⑤地域要因の将来予測	商業施設の進出は見込み薄であり、住宅系の色彩が強まっていくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	26,200 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市市街地に近接した路線商業地域が存在する圏域。需要者の中心は飲食業・小売業等の個人及び法人事業者であるが、営業不振から店舗の閉店・開店を繰り返している状況である。但し、市街地に近いという好立地性から、商業系だけでなく、住宅系としての利用も可能であり、以前に比して需要も回復傾向にあるものと判断される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺の地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、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店舗もあり、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、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	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	米子（県） 5 - 3	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	52,000 円/㎡	[99.0] / 100	[100] / [100]	[100] / [132.6]	[100] / 100	38,800							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況	[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		39,000 円/㎡			[地域要因] 周辺住宅地の価格に比しても割安感があり、価格水準は安定しつつある。								
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 特になし。								
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	227053 -21				建付地	()	ほぼ台形	南東11m市道、北西2m二方路		近商 (80, 300)	
b	227053 -22				更地	()	長方形	北西11.5m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
c	227053 -23				建付地	()	長方形	北西11.5m市道 中間画地		近商 (80, 300) 準防	
d	227053 -24				建付地	()	台形	南西6.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
e	227093 -16				更地	()	長方形	北西11.5m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	() 23,135	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,657	$\frac{100}{[66.0]}$	37,359	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,400	
b	() 37,014	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,644	$\frac{100}{[85.6]}$	42,808	画地 0.0 行政 0.0	42,800	
c	() 24,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,850	$\frac{100}{[85.6]}$	34,871	その他 0.0	34,900	
d	() 28,239	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	38,593	$\frac{100}{[95.0]}$	40,624		40,600	
e	() 39,322	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	41,392	$\frac{100}{[105.1]}$	39,383	$[\frac{100}{100}]$	39,400	
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 -0.06	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0			
c	正常	%/月 -0.05	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0			
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 39,000 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)
	7,724,403	1,383,466	6,340,937	5,424,880	916,057	(0.9672) 886,010	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	16,109,273 円 (26,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	246.00	L S 2			492.00	
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	80%	300%	300%	615㎡	27.0m × 24.0m	前面道路： 県道 18.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	92.5%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	246.00	90.0	221.40	1,596	353,354		3.0		1,060,062
2 ~ 2	事務所	246.00	95.0	233.70	1,350	315,495		3.0		946,485
~										
~										
~										
計		492.00	92.5	455.10		668,849				2,006,547
⑨年額支払賃料						668,849 円 × 12ヶ月 = 8,026,188 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 455.10 ㎡ × 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 (%)						8,026,188 円 × 4.0 % + 円 × % = 321,048 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						7,705,140 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						2,006,547 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,263 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						7,724,403 円 (12,560 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-12)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,664	対象基準階の月額実質賃料 1,600 円/㎡ 月額支払賃料 (1,596 円/㎡) 基準階 1F B
b	22709 (収-3)	1,879 (1,876)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,485	
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	332,000 円	66,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	240,786 円	8,026,188 ×	3.0 %
③公租公課	土地 179,880 円	査定額	
	建物 498,000 円	66,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,400 円	66,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,400 円	66,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,383,466 円	(2,250 円/㎡)	(経費率 17.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	66,400,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 492.00 ㎡ × (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	5,424,880 円 (8,821 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,724,403	円
②総費用		1,383,466	円
③純収益 ①-②		6,340,937	円
④建物等に帰属する純収益		5,424,880	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		916,057	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		886,010	円
		(1,441	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	16,109,273 円	(26,200 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） 5-6	鳥取県	鳥取分科会	氏名
鑑定評価額	44,900,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 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] 路線価又は倍率	38,000 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	米子市皆生5丁目1620番1外 「皆生5-20-17」				②地積 (㎡)	956	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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						
	1.5:1	店舗 S2	郊外型店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東24m国道	水道 ガス 下水	米子 4.6km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 250 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに沿道型店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域	街路	24m国道	交通施設	米子駅北東 4.6km	法令規制	近商(80,200)			
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地へのアクセス機能の高い幹線沿いの路線商業地域であるが、他の圏域と比較して商業集積度がやや低い。地価水準は横這いで推移していたが、コロナの影響で、下落傾向にあると史料する。										
(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	基準価格	47,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,800 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	同一需給圏は市内各所の幹線ないし準幹線沿道域が中心圏域。需要者は物販・飲食関連を主とする地元事業者が中心であったが、若年層を対象とした全国展開型のチェーン店等の市場参入も見られる。中心市街地に近い幹線沿道地域であるが、近年では、定期借地型の主流化等から売買取引が減少しており、取引があっても規模・価格帯がまちまちで、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	米子市郊外の路線商業地域で、事業用定期借地権による新規供給が見られる地域である。市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡にも留意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	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100						
	公示価格	円/㎡										
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	米子（県） 5-3											
	前年指定基準地の価格	[98.7] 100	[100] [100]	[100] [109.6]	[100] 100	46,800						
	52,000 円/㎡											
(10) 対年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 47,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱い。地価動向は、緩やかな下落傾向にある。					
	②変動率		年間	-1.1%	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	227073 - 34			建付地	()	ほぼ整形	北西22m国道 中間画地		近商 (80, 200)		
b	227011 - 92			更地	()	不整形	南東10m市道 中間画地		商業 (80, 400)		
c	227071 - 69			建付地	()	不整形	北東18m国道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区		
d	227071 - 79			更地	()	ほぼ長方形	北東24m国道、 南西7m 二方路		近商 (90, 200)		
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	() 52,619	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	52,145	$\frac{100}{[113.0]}$	46,146	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,100	
b	() 27,201	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	33,447	$\frac{100}{[71.6]}$	46,714	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,700	
c	() 39,565	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,275	$\frac{100}{[96.0]}$	48,203	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,200	
d	() 51,329	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	55,746	$\frac{100}{[117.0]}$	47,646	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,600	
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 -0.05	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 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0	画地 -19.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 -8.2	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
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 47,000 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)
	13,298,107	2,422,015	10,876,092	9,315,000	1,561,092	(0.9689) 1,512,542	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		27,500,764 円 (28,800 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	382.40	S 2			764.80	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商	80 %	200 %	200 %	956 ㎡	37.0 m × 26.0 m	前面道路： 国道 24.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	81.5 %	設計による

(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	382.40	78.0	298.27	2,000	596,540	3.0	1,789,620
2 ~ 2	事務所	382.40	85.0	325.04	1,500	487,560	3.0	1,462,680
~								
~								
~								
計		764.80	81.5	623.31		1,084,100		3,252,300
⑨月額支払賃料				1,084,100 円 × 12ヶ月 = 13,009,200 円				
⑩a 共益費 (管理費)				100 円/㎡ × 623.31 ㎡ × 12ヶ月 = 747,972 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)				500 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 60,000 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されるので計上しない。 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 (%))				13,757,172 円 × 4.0 % + 60,000 円 × % = 550,287 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				13,266,885 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,252,300 円 × 96.0 % × 1.00 % = 31,222 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				13,298,107 円 (13,910 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	22709 (収-3)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100/100]	100 [100]	100 [100]	100 [90.0]	100 [100]	2,088	対象基準階の月額実質賃料 2,005 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 円/㎡) 基準階 1F B
b	22707 (収-13)	1,502 (1,458)	100 [100]	[100/100]	100 [100]	100 [100]	100 [90.0]	1,669		
c	-	()	100 []	[/100]	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	575,000 円	115,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	414,515 円	13,817,172 ×	3.0 %
③公租公課	土地 340,000 円	査定額	
	建物 862,500 円	115,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	115,000 円	115,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	115,000 円	115,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,422,015 円	(2,533 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 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	115,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 764.80 ㎡ × (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	9,315,000 円 (9,744 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		13,298,107	円
②総費用		2,422,015	円
③純収益 ①-②		10,876,092	円
④建物等に帰属する純収益		9,315,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,561,092	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,512,542	円 (1,582 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	27,500,764 円	(28,800 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） 5-7	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	76,200,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 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 17 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	40,000 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	米子市米原 5 丁目 4 5 3 番 1 外 「米原 5 - 3 - 2 0」				②地積 (㎡)	1,509	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 400 m、西 150 m、南 50 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 25.0 m、奥行 約 75.0 m、規模 2,000 ㎡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	2.5 m 県道	交通施設	米子駅北西 3.4 km	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	商業地域としてほぼ熟成しているが、新型コロナウイルス感染症の影響が残っており今後の推移を注視する必要がある。												
(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 50,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 30,900 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧米子市の幹線道路を中心とした路線商業地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人・法人事業者であるが、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。米子市内でも数少ない商業集積地であり、商圏も広いが、最近の新型コロナウイルス感染症の影響により、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、中心となる価格帯を見いだすのが困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため広範囲にわたって収集した。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、収益物件はテナントビル等に限定されることから、賃貸市場の成熟は低い方である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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	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 52,000 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [102.0]	[100] / 100	50,500								
(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] 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。										
	前年標準価格 50,700 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。										
	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 -0.4 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	227071 - 80			建付地	()	ほぼ整形	南西25m県道、北西6m角地		1 住居 (70, 200)	
b	227071 - 79			更地	()	ほぼ長方形	北東24m国道、南西7m二方路		近商 (90, 200)	
c	227071 - 69			建付地	()	不整形	北東18m国道中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
d	227051 - 50			更地	()	ほぼ長方形	南西9m県道中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	227071 - 76			更地	()	ほぼ長方形	南16m県道、西4m角地		1 中専 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,134	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	45,704	$\frac{100}{[90.0]}$	50,782	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,800
b	() 51,329	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	55,746	$\frac{100}{[120.0]}$	46,455	画地 0.0 行政 0.0	46,500
c	() 39,565	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,275	$\frac{100}{[85.0]}$	54,441	その他 0.0	54,400
d	() 44,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	44,466	$\frac{100}{[87.4]}$	50,876		50,900
e	() 47,126	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	44,929	$\frac{100}{[90.0]}$	49,921	$[\frac{100}{100}]$	49,900
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 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 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 : 50,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	21,163,523	3,858,001	17,305,522	14,661,000	2,644,522	(0.9689) 2,562,277	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	46,586,855 円 (30,900 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	603.60	S 2		1,207.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	1,509㎡	20.0m × 72.0m	前面道路： 県道 25.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し 1F：店舗、2F：事務所			⑦有効率 の理由	82.5%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	603.60	80.0	482.88	2,095	1,011,634		3.0		3,034,902
2 ~ 2	事務所	603.60	85.0	513.06	1,600	820,896		3.0		2,462,688
~										
~										
~										
計		1,207.20	82.5	995.94		1,832,530				5,497,590

⑨年額支払賃料	1,832,530 円 × 12ヶ月 = 21,990,360 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 995.94 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	21,990,360 円 × 4.0 % + 0 円 × % = 879,614 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	21,110,746 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	5,497,590 円 × 96.0 % × 1.00 % = 52,777 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	21,163,523 円 (14,025 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 -12)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,089	対象基準階の 月額実質賃料 2,100 円/㎡ 月額支払賃料 (2,095 円/㎡) 基準階 1F B
b	22705 (収 -13)	1,820 (1,812)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,141	
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	905,000 円	181,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	659,711 円	21,990,360 ×	3.0 %
③公租公課	土地 573,790 円	査定額	
	建物 1,357,500 円	181,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	181,000 円	181,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	181,000 円	181,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,858,001 円	(2,557 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	181,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (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	14,661,000 円 (9,716 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		21,163,523	円
②総費用		3,858,001	円
③純収益 ①-②		17,305,522	円
④建物等に帰属する純収益		14,661,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,644,522	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,562,277	円
		(1,698	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	46,586,855 円	(30,900 円/㎡)

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, 米子（県） 5-8, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 66,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,600 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	227071 -69				建付地	()	不整形	北東18m国道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
b	227093 -13				建付地	()	ほぼ台形	西18m国道、南 4m角地		準工 (70, 200)
c	227071 -80				建付地	()	ほぼ整形	南西25m県道、 北西6m角地		1住居 (70, 200)
d	227093 -12				更地	()	不整形	西20m県道、東 2.3m、南1m 三方路		1住居 (60, 200)
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	() 39,565	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,275	$\frac{100}{[120.0]}$	38,563	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,600
b	() 24,891	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	42,593	$\frac{100}{[120.0]}$	35,494	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,500
c	() 40,134	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	45,704	$\frac{100}{[121.2]}$	37,710	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,700
d	() 42,884	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	43,234	$\frac{100}{[121.2]}$	35,672	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	35,700
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 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -17.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 36,600 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)
	23,607,433	4,303,893	19,303,540	17,002,400	2,301,140	(0.9689) 2,229,575	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		40,537,727 円 (22,400 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗	730.00	L S 2		1,460.00		
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%	1,806㎡	63.0m × 35.0m	前面道路： 国道 18.0m 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判定。1階店舗、2階事務所。			⑦有効率の理由	95.5%	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	店舗	730.00	93.0	678.90	1,620	1,099,818	3.0	3,299,454
~ 2	事務所	730.00	98.0	715.40	1,320	944,328	3.0	2,832,984
~								
~								
~								
計		1,460.00	95.5	1,394.30		2,044,146		6,132,438
⑨年額支払賃料				2,044,146 円 × 12ヶ月 = 24,529,752 円				
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 1,394.30 ㎡ × 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 (%))				24,529,752 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 981,190 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,548,562 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				6,132,438 円 × 96.0 % × 1.00 % = 58,871 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				23,607,433 円 (13,072 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	22709 (収-3)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100/100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,879	対象基準階の月額実質賃料 1,624 円/㎡ 月額支払賃料 (1,620 円/㎡) 基準階 1F B
b	22707 (収-13)	1,502 (1,458)	100 [100]	[100/100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,502		
c	-	()	100 []	[/100]	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,060,000 円	212,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	735,893 円	24,529,752 ×	3.0 %
③公租公課	土地 494,000 円	査定額	
	建物 1,590,000 円	212,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	212,000 円	212,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	212,000 円	212,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,303,893 円	(2,383 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 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)	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	0.9689
(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	212,000,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 1,460.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0802	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	17,002,400 円 (9,414 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,607,433	円
②総費用		4,303,893	円
③純収益 ①-②		19,303,540	円
④建物等に帰属する純収益		17,002,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,301,140	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,229,575	円
		(1,235	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	40,537,727 円	(22,400 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） 5-9	鳥取県	鳥取分科会	氏名
鑑定評価額	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 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	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	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	米子市二本木字浜田1111番1				②地積 (㎡)	977	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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 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 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡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	14m国道	交通施設	伯耆大山駅北東 2km	法令規制	「調区」(70,400)	
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等が散見する郊外の路線商業地域で、地域要因の変化は少なく、今後とも現状を基調に推移すると予測される。地価は概ね横ばい傾向で継続している。												
(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	26,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏は米子市の郊外の市街化調整区域内を中心とする路線商業地域。非線引都市計画区域や都市計画区域外の幹線道路沿いの地域を含む。需要者は事務所、店舗等の敷地として利用する法人が中心である。需要動向は、公法上の規制や交通量の減少等により、国道431号線に比べて需要は弱い。様々な業態、地積、利用状況等があり、需要の中心となる価格帯は見いだしがたい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の特性から積算価格、収益価格の試算は不可能であった。比準価格は同一需給圏内の類似地域内に存する多数の取引事例から試算された価格である。各事例とも資料としての信頼性、規範性を有し、各試算過程の補修性、価格形成要因に係る判断の整合性等は適切に行われている。鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を標準とし、近隣地域の動向等について再検討してこれを妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 26,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱い、地価動向は、概ね適正な水準に至り、概ね横ばいの傾向にある。								
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		[個別的要因] 特にない								

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	227073 -35			建付地	()	不整形	東14m国道、南5m角地		「調区」(70,400)
b	227051 -72			更地	()	不整形	西20m県道中間画地		「調区」(70,400)
c	227051 -27			更地	()	ほぼ台形	南15m市道中間画地		「調区」(70,400)
d	227091 -21			更地	()	ほぼ台形	東10m県道、北14m角地		「調区」(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	() 21,324	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	23,665	$\frac{100}{[90.0]}$	26,294	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,300
b	() 24,100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	26,529	$\frac{100}{[98.0]}$	27,070	画地 0.0 行政 0.0	27,100
c	() 33,275	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	34,202	$\frac{100}{[126.5]}$	27,037	その他 0.0	27,000
d	() 18,143	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,544	$\frac{100}{[66.3]}$	26,462	[$\frac{100}{100}$]	26,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			

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					
			街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -6.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -6.1	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -6.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
			画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他			

オ比準価格決定の理由 〔比準価格： 26,800 円/㎡〕

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成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 type="checkbox"/>	① 総収益 (円)	② 総費用 (円)	③ 純収益 (円)	④ 建物に帰属する 純収益 (円)	⑤ 土地に帰属する 純収益 (円)	⑥ 未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦ 還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	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	適切な賃貸事例がなく、適用困難。					

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