

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	ネット通販や郊外型量販店の台頭等が影響して、中心市街地の空洞化は深刻さを増している。
	前年標準価格 99,500 円/㎡					[地域要因]	若者を中心に賑わいを見せており、客足はコロナ前の水準に戻りつつある。
	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]	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	0.0 %	半年間	%		

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2 6 7 0 5 1 - 20					建付地	()	ほぼ整形	北東20m県道、北西8m角地		商業 (100, 400) 準防
b	2 6 7 0 5 3 - 20					建付地	()	長方形	南西25m県道中間画地		商業 (90, 500) 準防
c	2 6 7 0 9 3 - 15					建付地	()	ほぼ整形	南西16m市道中間画地		商業 (90, 500) 準防
d	2 6 7 0 9 3 - 16					建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道、南東16m角地		商業 (100, 500) 準防 駐車場整備地区
e	-						()				
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 55, 317		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	61, 980	$\frac{100}{[61.1]}$	101, 440	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	101, 000
b	() 52, 887		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	81, 240	$\frac{100}{[85.1]}$	95, 464	画地 0.0 行政 0.0	95, 500
c	() 71, 110		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	79, 011	$\frac{100}{[80.2]}$	98, 517	その他 0.0	98, 500
d	() 72, 939		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	85, 182	$\frac{100}{[85.1]}$	100, 096	[$\frac{100}{100}$]	100, 000
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
N0	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -37.0		
b	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 -1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -19.0		
d	正常	%／月 -0.05	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 -1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
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： 99, 500 円／㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,234,523	1,869,462	8,365,061	7,654,420	710,641	(0.9702) 689,464	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12,535,709 円 (55,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		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 83.3 % の理由		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	182.40	80.0	145.92	2,400	350,208	3.0		1,050,624	
							1.0		350,208	
2 ~ 3	事務所	182.40	85.0	155.04	1,650	255,816	3.0		767,448	
							1.0		255,816	
~										
~										
~										
計		547.20	83.3	456.00		861,840			2,585,520 861,840	
⑨年額支払賃料				861,840 円 × 12ヶ月 = 10,342,080 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 (%))				10,342,080 円 × 4.0 % + 円 × % = 413,683 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				9,928,397 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				2,585,520 円 × 96.0 % × 1.00 % = 24,821 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 %) 861,840 円 × 96.0 % × 0.3400 = 281,305 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				10,234,523 円 (44,888 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 2,474 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	479,000 円	95,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	310,262 円	10,342,080 ×	3.0 %
③公租公課	土地 170,100 円	査定額	
	建物 718,500 円	95,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	95,800 円	95,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	95,800 円	95,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,869,462 円	(8,199 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 na : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	95,800,000 円	設計監理料率 175,000 円/㎡ × 547.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	7,654,420 円 (33,572 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		10,234,523	円
②総費用		1,869,462	円
③純収益 ①-②		8,365,061	円
④建物等に帰属する純収益		7,654,420	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		710,641	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		689,464 (3,024 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)	5.5 %		
	12,535,709 円	(	55,000 円/㎡)

4 不動産 I D

米子（県） 5－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市明治町 1 9 7 番	2702000509139-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					米子市加茂町1丁目2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)			
	1:2.5	事務所 S 2		事務所、銀行、店舗 が建ち並ぶ商業地域	南東24m国道	水道 ガス 下水	米子 850m					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 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 15.0 m、 奥行 約 30.0 m、 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 4 m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 80,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 50,600 円/㎡									
	原価法		／ 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、収益物件は閉鎖した店舗を賃貸するケースがある程度で、賃貸市場の成熟度は総体的に低い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[100]		[100]	[100]	[100]						
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]		[100]	[100]	[100]						
(10) 対象 基準 地の 前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 80,700 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 米子 5- 3 公示価格 80,700 円/㎡				③ 変 動 率 の 検討	[一般的要因] 商業地全体の市場は依然低迷しているものの、一部の地域については需要が見込まれる。						
	[地域要因] 国道沿いの商業地域であるが、店舗・事務所とも需要は堅調である。											
	[個別的要因] 特になし。											
	②変動率	年間	0.0%	半年間		0.0%						

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 19			建付地	()	ほぼ整形	南東24m国道、 南西6m 角地		商業 (100, 500) 準防	
b	2 6 7 0 5 3 - 20			建付地	()	長方形	南西25m県道 中間画地		商業 (90, 500) 準防	
c	2 6 7 0 9 3 - 15			建付地	()	ほぼ整形	南西16m市道 中間画地		商業 (90, 500) 準防	
d	2 6 7 0 9 3 - 14			建付地	()	ほぼ長方形	南東25m県道、 北東25m、南西 6m 三方路		商業 (100, 500) 準防	
e	2 6 7 0 5 1 - 20			建付地	()	ほぼ整形	北東20m県道、 北西8m 角地		商業 (100, 400) 準防	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 78, 747	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	74, 997	$\frac{100}{[93.1]}$	80, 555	街路 0.0	80, 600
b	() 52, 887	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	81, 240	$\frac{100}{[99.0]}$	82, 061	交通・接近 0.0	82, 100
c	() 71, 110	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	79, 011	$\frac{100}{[99.0]}$	79, 809	環境 0.0	79, 800
d	() 83, 583	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	93, 650	$\frac{100}{[115.6]}$	81, 012	画地 0.0	81, 000
e	() 55, 317	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	61, 980	$\frac{100}{[78.0]}$	79, 462	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	79, 500
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 0.00	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +8.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			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 -22.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 80, 700 円/㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	18, 146, 469	3, 285, 315	14, 861, 154	13, 583, 000	1, 278, 154	(0.9702) 1, 240, 065	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	22, 546, 636 円 (50, 600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		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 ㎡	14.5 m × 33.5 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	81.7 % 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)	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	355.00	75.0	266.25	2,226	592,673	3.0	1,778,019		
							1.0	592,673		
2 ~ 2	事務所	355.00	85.0	301.75	1,700	512,975	3.0	1,538,925		
							1.0	512,975		
3 ~ 3	事務所	355.00	85.0	301.75	1,400	422,450	3.0	1,267,350		
							1.0	422,450		
~										
~										
計		1,065.00	81.7	869.75		1,528,098		4,584,294		
								1,528,098		
⑨年額支払賃料				1,528,098 円 × 12ヶ月 = 18,337,176 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 (%))				18,337,176 円 × 4.0 % + 円 × % = 733,487 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				17,603,689 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				4,584,294 円 × 96.0 % × 1.00 % = 44,009 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 %) 1,528,098 円 × 96.0 % × 0.3400 = 498,771 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				18,146,469 円 (40,687 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 2,295 円/㎡ 月額支払賃料 (2,226 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	850,000 円	170,000,000	× 0.5 %
②維持管理費	550,115 円	18,337,176	× 3.0 %
③公租公課	土地 270,200 円	査定額	
	建物 1,275,000 円	170,000,000	× 50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	170,000 円	170,000,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	170,000 円	170,000,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,285,315 円	(7,366 円/㎡)	(経費率 18.1 %)

(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702

(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	170,000,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 1,065.00 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	13,583,000 円 (30,455 円/㎡)		

(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		18,146,469	円
②総費用		3,285,315	円
③純収益 ①-②		14,861,154	円
④建物等に帰属する純収益		13,583,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,278,154	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		1,240,065 (2,780 円/㎡)	円

(3)-9土地の収益価格	還元利回り (r - g) 5.5 %		
	22,546,636 円	(	50,600 円/㎡)

4 不動産 I D

米子（県） 5－2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市加茂町一丁目 2 5 番 8	2702010053006-0000
2	米子市加茂町一丁目 2 5 番 9	2702010053032-0000
3	米子市加茂町一丁目 2 6 番	2702000352009-0000
4	米子市加茂町二丁目 2 6 番 1	2702000352052-0000
5	米子市加茂町二丁目 5 1 番 2	2702000352059-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 5-3	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		米子市東福原5丁目58番16外「東福原5-1-45」				②地積(㎡)		517()		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) (その他)			
	台形1:1.5	事務所S2	中小規模の店舗、事務所の多い路線商業地域		南東20m県道	水道ガス下水	米子3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 100m、南 300m、北 300m			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 22.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 660 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	沿道型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	20m県道	交通施設	米子駅北3km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		中心市街地とのアクセスの良い幹線道路沿いの路線商業地域であるが、国道431号方面等の郊外の路線商業地域との競合から、地価水準は弱含みないし横ばい基調で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		標準的使用と同じ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		50, 200 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		29, 500 円/㎡							
		原価法	積算価格		/ 円/㎡							
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、米子市北部及び北西部に所在する市街地近郊の幹線道路沿線を中心とする商業地域と判定した。需要者は、小売店、飲食店等を運営する地元事業者が中心であるが、フレンチアイズ店も多く見られる。商業の中心は郊外へと移行しており、国道431号方面等の路線商業地域との競合関係は当面続くものと予測される。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心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		近隣地域は市街地近郊に形成された路線商業地域である。比準価格は、代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。収益価格は不動産の収益性を反映した価格であるが、当地の路線商業地域においては、賃貸市場が未成熟であり低位に求められた。本件では、地域の特性の類似する取引事例を適正に比準して求めた比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(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	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 価格変動要因の検討	[一般的要因] 少子高齢化、建築費上昇などの懸念材料はあるが、鳥取県内の都市近郊の郊外型路線商業地域に対する需要は堅調に推移している。							
	前年標準価格 50, 200 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	米子	5-7									
	公示価格 50, 200 円/㎡											
②変動率		年間	0.0%	半年間	0.0%							

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 4 - 1			更地	()	長方形	北東9m県道、南東5m角地		1 住居 (70, 200)	
b	2 6 7 1 3 3 - 2			建付地	()	台形	南東20m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 6 7 1 3 3 - 7			建付地	()	不整形	南東20m国道、北東5.5m角地		近商 (90, 200)	
d	2 6 7 1 3 3 - 14			底地	()	長方形	西18m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	2 6 7 0 9 1 - 91			更地	()	ほぼ長方形	南西17m県道、南東18m角地		1 住居 (70, 200)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 43, 400	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42, 549	$\frac{100}{[90.2]}$	47, 172	街路 0.0	47, 200
b	() 45, 154	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	44, 883	$\frac{100}{[86.1]}$	52, 129	交通・接近 0.0	52, 100
c	() 69, 019	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	69, 088	$\frac{100}{[130.8]}$	52, 820	環境 0.0	52, 800
d	(34, 709) 43, 386	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	46, 106	$\frac{100}{[95.1]}$	48, 482	画地 0.0	52, 800
e	() 50, 700	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	46, 091	$\frac{100}{[91.2]}$	50, 538	行政 0.0	48, 500
									その他 0.0	48, 500
									$[\frac{100}{100}]$	50, 500
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +27.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0		
			画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0		
			画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 50, 200 円/㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,752,927	1,418,532	6,334,395	5,469,640	864,755	(0.9689) 837,861	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,233,836 円 (29,500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)						
店舗兼事務所	206.80	L 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	1 階：店舗、2 階：事務所			⑦有効率 の理由	87.5 %		同種・同規模の建物として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡ 当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	206.80	85.0	175.78	1,912	336,091	3.0	1,008,273		
							1.0	336,091		
2 ~ 2	事務所	206.80	90.0	186.12	1,702	316,776	3.0	950,328		
							1.0	316,776		
~										
~										
~										
計		413.60	87.5	361.90		652,867		1,958,601 652,867		
⑨年額支払賃料				652,867 円 × 12ヶ月 = 7,834,404 円						
⑩a 共益費（管理費）				円/㎡ × 361.90 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されているので、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 (%)				7,834,404 円 × 4.0 % + 円 × % = 313,376 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,521,028 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,958,601 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,803 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 %) 652,867 円 × 96.0 % × 0.3400 = 213,096 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				7,752,927 円 (14,996 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃賃料 (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査定実賃 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実賃賃料 1,971 円/㎡ 月額支払賃料 (1,912 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	341,000 円	68,200,000	×	0.5 %
②維持管理費	235,032 円	7,834,404	×	3.0 %
③公租公課	土地 194,600 円	査定額		
	建物 511,500 円	68,200,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	68,200 円	68,200,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	68,200 円	68,200,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,418,532 円	(2,744 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 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	68,200,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 413.60 ㎡ × (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	5,469,640 円 (10,580 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		7,752,927	円	
②総費用		1,418,532	円	
③純収益 ①-②		6,334,395	円	
④建物等に帰属する純収益		5,469,640	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		864,755	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		837,861 (1,621 円/㎡)	円	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
15,233,836円		(	29,500	円/㎡)

4 不動産 I D

米子（県） 5－3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市東福原5丁目588番16	2702000465933-0000
2	米子市東福原5丁目591番9	2702000465947-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
米子（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 5－4	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,600 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	29,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 15 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		米子市紺屋町 4 4 番				②地積 (㎡)	299 ()	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) (90,360)		
	1:8	店舗兼住宅 W 2	各種専門店が建ち並 ぶ市街地中心部の商 業地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	米子 900m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特になし。	街 路	6 m市道	交通 施設	米子駅北西 900m	法令 規制	商業(90,360) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	中心市街地内に位置する商業地域であり、空き店舗の多い状況が続いている。特に有効な打開策もないことから衰退傾向は当面続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼住宅地					(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	35,600 円／㎡							
	収益還元法	収益価格	19,800 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	同一需給圏は中心市街地及びその周縁部の小売店舗等が連たんする古くからの商業地域と判定した。需要者は地元の小規模事業者が中心である。日用品の購買需要は郊外型量販店やインターネット通販等に流出しており、加えて駐車場不足等の影響もあることから、中心市街地への客足は遠のいている。取引される規模や価格帯はまちまちであることから、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	各種小売店舗が建ち並ぶ商店街であるが、空き店舗も多く、土地価格に見合った賃料水準が形成されているとはいえない。また、新型コロナウイルス感染症の流行以降、賃貸市場は不安定な状況が続いており、賃料水準を的確に予測することが困難である。このため、収益価格の規範性は相対的に劣るものと判断し、参考にとどめた。よって、実際の成約事例から求めた比準価格を重視し、更に前年基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 規 格 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号	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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,000 円／㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] ネット通販や郊外型量販店の台頭等が影響して、中心市街地の空洞化は深刻さを増している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡			[地域要因] アーケードの撤去後も人通りはまばらである。						
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間		-1.1 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 1 - 48			建付地	()	ほぼ整形	東8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
b	2 6 7 0 9 1 - 2			建付地	()	不整形	南4.5m市道 中間画地		商業 (90, 270) 準防	
c	2 6 7 0 9 1 - 19			更地	()	長方形	北西12m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
d	2 6 7 0 9 1 - 20			建付地	()	長方形	南東12m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
e	2 6 7 0 9 3 - 17			建付地	()	不整形	南東6m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32, 221	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	46, 030	$\frac{100}{[130.0]}$	35, 408	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	35, 400 36, 400 35, 300 35, 400 35, 600
b	() 21, 143	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36, 351	$\frac{100}{[99.8]}$	36, 424		
c	() 40, 374	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	42, 499	$\frac{100}{[120.5]}$	35, 269		
d	() 25, 581	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	40, 470	$\frac{100}{[114.3]}$	35, 407		
e	() 32, 487	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	33, 526	$\frac{100}{[94.1]}$	35, 628		
N0	ア事情内容	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 0.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +11.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 35, 600 円/㎡】			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7, 197, 606	1, 303, 697	5, 893, 909	5, 557, 860	336, 049	(0.9689) 325, 598	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	5, 919, 964 円 (19, 800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼住宅		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 ㎡	6.5 m × 51.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		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	1,700	337,229	3.0		1,011,687	
							1.0		337,229	
2 ~ 2	住宅	239.00	90.0	215.10	1,250	268,875	3.0		806,625	
							1.0		268,875	
~										
~										
~										
計		478.00	86.5	413.47		606,104			1,818,312 606,104	
⑨年額支払賃料				606,104 円 × 12ヶ月 = 7,273,248 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 (%))				7,273,248 円 × 4.0 % + 円 × % = 290,930 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				6,982,318 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,818,312 円 × 96.0 % × 1.00 % = 17,456 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 %) 606,104 円 × 96.0 % × 0.3400 = 197,832 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				7,197,606 円 (24,072 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事例の実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,752 円/㎡ 月額支払賃料 (1,700 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	346,500 円		69,300,000 ×	0.5 %
②維持管理費	218,197 円		7,273,248 ×	3.0 %
③公租公課	土地	80,700 円	査定額	
	建物	519,700 円	69,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	69,300 円		69,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	69,300 円		69,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,303,697 円	(	4,360 円/㎡)	(経費率 18.1 %)
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ 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	69,300,000 円		設計監理料率 145,000 円/㎡ × 478.00 ㎡ × (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	5,557,860 円 (18,588 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			7,197,606	円
②総費用			1,303,697	円
③純収益 ①-②			5,893,909	円
④建物等に帰属する純収益			5,557,860	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			336,049	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			325,598 (1,089 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
5,919,964 円		(	19,800	円/㎡)

4 不動産 I D

米子（県） 5－4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市紺屋町 4 4 番	2702000375185-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					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)				
	1.2:1	店舗 S 1		店舗のほか、事務所、 一般住宅も見られ る商業地域		北西18m県道		水道 下水	米子 2.3km					
(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 2.3km		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／㎡								
		収益還元法		収益価格		25,400 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、米子市市街地に近接した路線商業地域が存する圏域。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。そのため、正常な収益性を反映しているとは言いがたい。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 価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円／㎡	[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 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	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	+2.0 0.0 +27.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 50,200 円／㎡	[<u>100</u>] 100		[<u>100</u>]	[<u>100</u>] 129.5	[<u>100</u>] 100	38,800							
(10) 対象 基準 地の 前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 39,000 円／㎡				③ 変 動 状 況 要 因 の 形成	[一般的要因] 商業地全体の市場は依然低迷しているものの、一部の地域については需要が見込まれる。								
	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] 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。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 特になし。								

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
b	2 6 7 0 5 3 - 22			建付地	()	ほぼ整形	北西20m市道、 南西6m 角地		2 中専 (70, 200)	
c	2 6 7 0 9 1 - 69			更地	()	ほぼ長方形	南西20m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 0 9 1 - 20			建付地	()	長方形	南東12m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
e	2 6 7 0 9 1 - 19			更地	()	長方形	北西12m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40, 526	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47, 399	$\frac{100}{[119.6]}$	39, 631	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	39, 600 36, 600 38, 700 39, 100 41, 100
b	() 43, 845	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	46, 397	$\frac{100}{[126.6]}$	36, 648		
c	() 45, 356	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[100]}$	45, 356	$\frac{100}{[117.3]}$	38, 667		
d	() 25, 581	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	40, 470	$\frac{100}{[103.4]}$	39, 139		
e	() 40, 374	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	42, 499	$\frac{100}{[103.4]}$	41, 102		
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	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 +15.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +28.0		
c	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 39,000 円/㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/月	
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,827,039	1,416,079	6,410,960	5,525,780	885,180	(0.9689) 857,651	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,593,655 円 (25,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		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 ㎡	27.0 m × 24.0 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			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)	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	246.00	90.0	221.40	1,552	343,613	3.0	1,030,839		
							1.0	343,613		
2 ~ 2	事務所	246.00	95.0	233.70	1,350	315,495	3.0	946,485		
							1.0	315,495		
~										
~										
~										
計		492.00	92.5	455.10		659,108		1,977,324 659,108		
⑨年額支払賃料				659,108 円 × 12ヶ月 = 7,909,296 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 (%)				7,909,296 円 × 4.0 % + 円 × % = 316,372 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,592,924 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,977,324 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,982 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 %) 659,108 円 × 96.0 % × 0.3400 = 215,133 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				7,827,039 円 (12,727 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										
N0	①事例番号	②事例の実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,600 円/㎡ 月額支払賃料 (1,552 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	344, 500 円	68, 900, 000	×	0. 5 %
②維持管理費	237, 279 円	7, 909, 296	×	3. 0 %
③公租公課	土地 179, 800 円	査定額		
	建物 516, 700 円	68, 900, 000	×	50. 0 % × 15. 00 / 1000
④損害保険料	68, 900 円	68, 900, 000	×	0. 10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	68, 900 円	68, 900, 000	×	0. 10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1, 416, 079 円	(2, 303 円/㎡)	(経費率	18. 1 %)

(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5. 5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0. 0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ 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	68, 900, 000 円	設計監理料率 140, 000 円/㎡ × 492. 00 ㎡ × (100%+ %)
②元利逋増償還率	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	5, 525, 780 円 (8, 985 円/㎡)	

(3)-8土地に帰属する純収益		
①総収益		7, 827, 039 円
②総費用		1, 416, 079 円
③純収益 ①-②		6, 410, 960 円
④建物等に帰属する純収益		5, 525, 780 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		885, 180 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		857, 651 円 (1, 395 円/㎡)

(3)-9土地の収益価格		
還元利回り (r - g)	5. 5 %	
15, 593, 655 円	(	25, 400 円/㎡)

4 不動産 I D

米子（県） 5－5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市花園町 1 1 9 番 5	2702000462842-0000
2	米子市花園町 1 1 9 番 6	2702000462843-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(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 46,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	郊外型路線商業地域は、消費者の低価格志向を背景に需要は回復傾向にある。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	飲食店を中心に新規参入の店舗が散見され、需要は回復しつつある。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %	半年間		%	

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 1 - 69			更地	()	ほぼ長方形	南西20m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	2 6 7 0 9 1 - 91			更地	()	ほぼ長方形	南西17m県道、 南東18m角地		1 住居 (70, 200)	
c	2 6 7 0 5 3 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
d	2 6 7 1 3 3 - 2			建付地	()	台形	南東20m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	2 6 7 1 3 3 - 14			底地	()	長方形	西18m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 45, 356	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	45, 356	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	46, 759	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46, 800
b	() 50, 700	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{110.0}]}$	46, 091	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	47, 032	画地 0.0 行政 0.0	47, 000
c	() 40, 526	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{85.5}]}$	47, 399	$\frac{100}{[\frac{100}{99.5}]}$	47, 637	その他 0.0	47, 600
d	() 45, 154	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	44, 883	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	45, 799	[$\frac{100}{100}$]	45, 800
e	(34, 709) 43, 386	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{94.1}]}$	46, 106	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	47, 047		47, 000
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 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 -3.0		
b	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	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 +12.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	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 -3.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 46, 800 円/㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,546,884	2,532,378	11,014,506	9,508,100	1,506,406	(0.9702) 1,461,515	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	26,573,000 円 (23,500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所		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 %	1,129 ㎡	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	2,190	653,211	3.0	1,959,633	
							1.0	653,211	
2 ~ 2	事務所	382.40	85.0	325.04	1,500	487,560	3.0	1,462,680	
							1.0	487,560	
~									
~									
~									
計		764.80	81.5	623.31		1,140,771		3,422,313	1,140,771
⑨年額支払賃料				1,140,771 円 × 12ヶ月 = 13,689,252 円					
⑩a 共益費（管理費）				円/㎡ × 623.31 ㎡×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 (%))				13,689,252 円 × 4.0 % + 円 × % = 547,570 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				13,141,682 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				3,422,313 円 × 96.0 % × 1.00 % = 32,854 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 %) 1,140,771 円 × 96.0 % × 0.3400 = 372,348 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					
⑰総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				13,514,030 円 (11,999 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,258 円/㎡ 月額支払賃料 (2,190 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	595,000 円	119,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	410,678 円	13,689,252 ×	3.0 %
③公租公課	土地 396,200 円	査定額	
	建物 892,500 円	119,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,532,378 円	(2,243 円/㎡)	(経費率 18.7 %)

(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702

(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	119,000,000 円	設計監理料率 155,000 円/㎡ × 764.80 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	9,508,100 円 (8,422 円/㎡)		

(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益	13,546,884 円		
②総費用	2,532,378 円		
③純収益 ①-②	11,014,506 円		
④建物等に帰属する純収益	9,508,100 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	1,506,406 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	1,461,515 円 (1,295 円/㎡)		

(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)	5.5 %		
26,573,000 円	(	23,500	円/㎡)

4 不動産 I D

米子（県） 5－6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市皆生5丁目1620番1	2702000364993-0000
2	米子市皆生5丁目1620番2	2702000364994-0000
3	米子市皆生5丁目1620番5	2702000364996-0000
4	米子市皆生5丁目1620番11	2702000365001-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 50,300 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	商業地全体の市場は依然低迷しているものの、一部の地域については需要が見込まれる。
	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】	一時期コロナの5類移行も客足の戻りが遅い様であったが、最近ではコロナ禍以前の水準に回復している。
						【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										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 3 - 18			建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道 中間画地		準工 (60, 200)	
b	2 6 7 1 3 3 - 14			底地	()	長方形	西18m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 6 7 1 3 3 - 2			建付地	()	台形	南東20m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 0 9 1 - 49			建付地	()	ほぼ長方形	北16m国道 中間画地		準工 (60, 200)	
e	2 6 7 0 9 1 - 91			更地	()	ほぼ長方形	南西17m県道、 南東18m角地		1 住居 (70, 200)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 38, 592	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	40, 623	$\frac{100}{[81.0]}$	50, 152	街路 0.0	50, 200
b	(34, 709) 43, 386	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	46, 106	$\frac{100}{[91.2]}$	50, 555	交通・接近 0.0	50, 600
c	() 45, 154	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	44, 883	$\frac{100}{[88.2]}$	50, 888	環境 0.0	
d	() 20, 964	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	27, 952	$\frac{100}{[60.2]}$	46, 432	画地 0.0	50, 900
e	() 50, 700	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	46, 091	$\frac{100}{[85.5]}$	53, 908	行政 0.0	
									その他 0.0	46, 400
									$[\frac{100}{100}]$	53, 900
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -19.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -36.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 50, 300 円/㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	22, 208, 928	4, 040, 970	18, 167, 958	15, 420, 700	2, 747, 258	(0.9702) 2, 665, 390	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	48, 461, 636 円 (32, 100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		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 ㎡	20.0 m × 72.0 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		フロア貸し 1 F：店舗、2 F：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)	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	603.60	80.0	482.88	2,173	1,049,298	3.0	3,147,894		
							1.0	1,049,298		
2 ~ 2	事務所	603.60	85.0	513.06	1,600	820,896	3.0	2,462,688		
							1.0	820,896		
~										
~										
~										
計		1,207.20	82.5	995.94		1,870,194		5,610,582 1,870,194		
⑨年額支払賃料				1,870,194 円 × 12ヶ月 = 22,442,328 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）				保証金で担保されており計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				22,442,328 円 × 4.0 % + 円 × % = 897,693 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				21,544,635 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				5,610,582 円 × 96.0 % × 1.00 % = 53,862 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 %) 1,870,194 円 × 96.0 % × 0.3400 = 610,431 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				22,208,928 円 (14,718 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 2,240 円/㎡ 月額支払賃料 (2,173 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	965,000 円	193,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	673,270 円	22,442,328 ×	3.0 %
③公租公課	土地 569,200 円	査定額	
	建物 1,447,500 円	193,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	193,000 円	193,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	193,000 円	193,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,040,970 円	(2,678 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	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	193,000,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (100%+ %)	
②元利逋増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 %+ 0.0837 × 30 %+ 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	15,420,700 円 (10,219 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		22,208,928	円
②総費用		4,040,970	円
③純収益 ①-②		18,167,958	円
④建物等に帰属する純収益		15,420,700	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,747,258	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		2,665,390 (1,766 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格	還元利回り (r - g) 48,461,636 円	5.5 % (32,100 円/㎡)	

4 不動産 I D

米子（県） 5－7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市米原五丁目 4 5 3 番 1	2702000531335-0000
2	米子市米原五丁目 4 5 3 番 2	2702000531336-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 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） 5－8		鳥取県		鳥取分科会		氏名			
鑑定評価額		67,500,000 円				1㎡当たりの価格		37,400 円／㎡	
1 基本的事項									
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 16 日		(6) 路線価又は倍率	
(2) 実地調査日		令和 8 年 4 月 15 日		(5) 価格の種類		正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		米子市車尾 4 丁目 1 2 6 2 番 3 外				②地積 (㎡)		1,806 ()
	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
	2:1		店舗 W 1		沿道サービス施設、事業所、住宅等の連たんする路線商業地域		南西18m国道		水道ガス下水 米子 3km
(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		低層店舗地
	③標準的画地の形状等		間口 約 60.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 1 8 m 国道		交通 米子駅北東 3km
	⑤地域要因の将来予測		複合商業施設、自動車ディーラー、飲食店等がみられる幹線道路沿いにあり、自動車利用客を中心に賑わいをみせている。底堅い店舗需要が見込まれることから、地価水準は上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層店舗地				(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		37,400 円／㎡			
		収益還元法		収益価格		20,100 円／㎡			
		原価法		積算価格		／ 円／㎡			
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡			
(6) 市場の特性		同一需給圏は市内の幹線道路沿線の商業地域と判定した。需要者の中心は県内外の資本力を有する法人事業者である。自動車利用を前提とする消費行動の定着に加え、消費者の低価格志向等を背景として、郊外型商業施設への顧客流入が続いている。近年は新規店舗の出店も見られ、路線商業地域としての繁華性は高まりつつある。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、売買はほとんど見られないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		複合商業施設を中心に各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、自動車利用者を中心に賑わいを見せている。賃貸物件も見られるが、建物の規模、用途、契約内容等の個性が強く、標準的な賃料水準を把握することが困難であることから、収益価格の精度は相対的に劣る。よって、収益価格は参考にとどめ、実証的な比準価格を重視し、更に指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		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
	標準地番号		-		[] 100 []		100 []		[] 100
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較
	米子（県） 5－3		[] 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		②変動状況		③価格形成要因の		[一般的要因]		郊外型路線商業地域は、消費者の低価格志向を背景に需要は回復傾向にある。
	■継続 ☐ 新規		前年標準価格		37,200 円／㎡		[地域要因]		自動車利用客が増加傾向にあり、需要は安定している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		②変動率		年間 +0.5 % 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号		-				
		公示価格		円／㎡					

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 9 1 - 49			建付地	()	ほぼ長方形	北16m国道 中間画地		準工 (60, 200)	
b	2 6 7 1 3 1 - 12			更地	()	ほぼ長方形	南西11m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 6 7 0 9 3 - 18			建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道 中間画地		準工 (60, 200)	
d	2 6 7 0 9 3 - 19			底地	()	ほぼ長方形	南西22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
e	2 6 7 0 9 3 - 20			建付地	()	ほぼ台形	北22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 20,964	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	27,952	$\frac{100}{[74.5]}$	37,519	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	37,500 38,000 36,600 38,100 36,800
b	() 28,920	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	38,753	$\frac{100}{[101.9]}$	38,030		
c	() 38,592	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	40,623	$\frac{100}{[111.0]}$	36,597		
d	(30,250) 37,813	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	46,888	$\frac{100}{[123.2]}$	38,058		
e	() 33,531	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	46,091	$\frac{100}{[125.4]}$	36,755		
N0	ア事情内容	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 0.0	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 -27.0		
b	正常	%/月 +0.08	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 +4.0		
c	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 +11.0		
d	正常	%/月 -0.03	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 0.00	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 +12.0 その他 0.0	環境 +12.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 37,400 円/㎡】			

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

(3) 収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	24,032,780	4,407,860	19,624,920	17,563,800	2,061,120	(0.9689) 1,997,019	(5.5 - 0.0) 5.5 %	
	⑧収益価格	36,309,436 円 (20,100 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		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 ㎡	63.0 m × 35.0 m	前面道路： 国道 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。			⑦有効率 の理由	95.5 % 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	730.00	93.0	678.90	1,590	1,079,451	3.0	3,238,353		
							1.0	1,079,451		
2 ~ 2	事務所	730.00	98.0	715.40	1,320	944,328	3.0	2,832,984		
							1.0	944,328		
~										
~										
~										
計		1,460.00	95.5	1,394.30		2,023,779		6,071,337 2,023,779		
⑨年額支払賃料				2,023,779 円 × 12ヶ月 = 24,285,348 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 (%)				24,285,348 円 × 4.0 % + 円 × % = 971,414 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,313,934 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				6,071,337 円 × 96.0 % × 1.00 % = 58,285 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 %) 2,023,779 円 × 96.0 % × 0.3400 = 660,561 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				24,032,780 円 (13,307 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,639 円/㎡ 月額支払賃料 (1,590 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	1,095,000 円	219,000,000	×	0.5 %
②維持管理費	728,560 円	24,285,348	×	3.0 %
③公租公課	土地 503,800 円	査定額		
	建物 1,642,500 円	219,000,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	219,000 円	219,000,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	219,000 円	219,000,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	4,407,860 円	(2,441 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 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	219,000,000 円	設計監理料率 150,000 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	17,563,800 円 (9,725 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		24,032,780	円	
②総費用		4,407,860	円	
③純収益 ①-②		19,624,920	円	
④建物等に帰属する純収益		17,563,800	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,061,120	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		1,997,019 (1,106 円/㎡)	円	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
36,309,436 円		(	20,100	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市車尾4丁目1262番3	2702000539415-0000
2	米子市車尾4丁目1263番1	2702000539417-0000
3	米子市車尾4丁目1263番2	2702000539418-0000
4	米子市車尾4丁目1263番7	2702000539422-0000
5	米子市車尾4丁目1264番1	2702000539423-0000
6	米子市車尾4丁目1264番7	2702000539429-0000
7	米子市車尾4丁目1328番1	2702000539573-0000
8	米子市車尾4丁目1329番	2702000539575-0000
9	米子市車尾4丁目1330番	2702000539576-0000
10	米子市車尾4丁目1330番1	2702000539577-0000
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項

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 1 1 1 1 番 1		②地積 (㎡)	977 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400) (その他)				
	1.5:1	店舗 S 2	店舗、事務所等が見られる郊外の路線商業地域	西14m国道	水道	伯耆大山 2km						
(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	未利用地も介在する調整区域内の路線商業地域		街路	1 4 m国道		交通	伯耆大山駅北東 2km		法令	対象基準地と同じ
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測	カーディーラー等の店舗、事業所のほか、農地も見られる米子市郊外の路線商業地域である。市街化調整区域内であるため土地利用は制限されており、地価水準は横ばい基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗地							(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／㎡									
	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、米子市東部の市街化調整区域内を中心として、広域的には米子市郊外に所在する路線商業地域をも含む範囲と判定した。需要者は、カーディーラー等の店舗、事業所等の敷地として利用する県内外の法人が中心と考えられる。隣接する日吉津村の国道4 3 1 号沿いに、2 0 2 4 年から本年にかけて複合商業施設がオープンしたが、その波及効果は顕在化していない。業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心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	近隣地域は市街化調整区域内の路線商業地域であるが、自用目的の物件がほとんどであり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、同一需給圏内において代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した規範性の高い価格と認められる。よって、比準価格を標準とし、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価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 26,800 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 少子高齢化、建築費上昇などの懸念材料はあるが、鳥取県内の都市近郊の郊外型路線商業地域に対する需要は堅調に推移している。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳														
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等			
a	2 6 7 0 5 1 - 26					更地	()	不整形	北西12m国道 中間画地		(都) (70, 400)			
b	2 6 7 0 9 1 - 49					建付地	()	ほぼ長方形	北16m国道 中間画地		準工 (60, 200)			
c	2 6 7 0 9 3 - 18					建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道 中間画地		準工 (60, 200)			
d	2 6 7 0 5 1 - 35					建付地	()	ほぼ長方形	南西20m国道 中間画地		「調区」 (70, 400)			
e	-						()							
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)			
a	() 13, 170		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	21, 950	$\frac{100}{[84.1]}$	26, 100	街路 0.0	26, 100			
b	() 20, 964		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	27, 952	$\frac{100}{[105.5]}$	26, 495	交通・接近 0.0	26, 500			
c	() 38, 592		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	40, 623	$\frac{100}{[145.5]}$	27, 920	環境 0.0				
d	() 12, 615		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	15, 769	$\frac{100}{[59.6]}$	26, 458	画地 0.0	27, 900			
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[100]}$		行政 0.0				
	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[100]}$		その他 0.0	26, 500			
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[100]}$		$[\frac{100}{100}]$				
N0	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 0.00	街路	-20.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	-22.0
			画地	-25.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+1.0	環境	-6.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	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	+3.0	交通・接近	-2.0	環境	+31.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	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	+3.0	交通・接近	-2.0	環境	-41.0
			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： 26, 800 円／㎡〕		

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

4 不動産 I D

米子（県） 5－9 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市二本木字浜田 1 1 1 1 番 1	2702000435812-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		