

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 24日 提出
倉吉（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） 5－1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	6,560,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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		倉吉市堺町2丁目249番1外				②地積 (㎡)		224	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都)商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	中小規模の小売店舗 等が建ち並ぶ商業地 域		北9m県道	水道 下水	倉吉 3.7km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、 奥行 約 30.0 m、 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	古くからの商業地域ではあるが、地域内に令和2年1月市役所第2庁舎が開設		街 路	9m県道	交通 施設	倉吉駅南西 3.7km		法令 規制	(都)商業(90,400) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		市役所第2庁舎の開設により、人・車の流れが増加。当面は安定的に推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			29,300 円/㎡					
		収益還元法	収益価格			19,600 円/㎡					
		原価法	積算価格			/ 円/㎡					
		開発法	開発法による価格			/ 円/㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は、旧倉吉市旧市街地の近隣商業地域若しくは商住混在地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人事業者である。店舗の閉鎖により、店舗数が減少しており、住宅地へと移行しつつある。土地は240㎡程度で700万程度、新築の店舗併用住宅で3,700万程度の物件が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自用目的での取引が主で、近隣地域、周辺類似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、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 標準 価格 を した	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (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 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 29,300 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 物価高の影響を受け、商業地の市場が低迷している。						
	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] 市役所第2庁舎の開設により、人流が増加しているものの、価格の上昇には至っていない。						
	②変動率				[個別的要因] 特になし。						
	年間	0.0 %	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 32			底地	()	ほぼ長方形	北西8m県道 中間画地		(都) 準工 (70, 200) 準防	
b	2 6 7 0 5 3 - 33			底地	()	ほぼ正方形	南16.5m県道 中間画地		(都) 1 住居 (70, 200) 準防	
c	2 6 7 0 5 3 - 34			更地	()	ほぼ台形	南東15m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 0 5 3 - 35			建付地	()	ほぼ台形	西12m市道、北 4.5m、東2m 三方路		(都) 商業 (100, 400) 準防	
e	2 6 7 0 6 1 - 7			更地	()	ほぼ台形	北16m市道、東 23.5m 角地		(都) 近商 (90, 300)	
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	(15, 974) 26, 623	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	26, 170	$\frac{100}{[91.2]}$	28, 695	街路 0.0	28, 700
b	(17, 874) 29, 790	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	29, 790	$\frac{100}{[102.0]}$	29, 206	交通・接近 0.0	29, 200
c	() 18, 495	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	20, 386	$\frac{100}{[68.6]}$	29, 717	環境 0.0	29, 700
d	() 27, 920	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	28, 296	$\frac{100}{[98.0]}$	28, 873	画地 0.0	29, 700
e	() 28, 226	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.2]}$	39, 643	$\frac{100}{[133.0]}$	29, 807	行政 0.0	28, 900
									その他 0.0	28, 900
									$[\frac{100}{100}]$	29, 800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	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 +2.0		
			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 -0.04	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 -30.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +33.0		
			画地 -25.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 29, 300 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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)
	5,885,931	1,058,434	4,827,497	4,578,270	249,227	(0.9702) 241,800	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	4,396,364 円 (19,600 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		179.20		S 2		358.40				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)商業 準防	90 %	400 %	400 %	224 ㎡	8.0 m × 29.0 m	前面道路： 県道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		フロア貸し 1 F：店舗、2 F：事務所			⑦有効率 の理由	87.5 % 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	179.20	85.0	152.32	1,814	276,308	3.0	828,924		
							1.0	276,308		
2 ~ 2	事務所	179.20	90.0	161.28	1,360	219,341	3.0	658,023		
							1.0	219,341		
~										
~										
~										
計		358.40	87.5	313.60		495,649		1,486,947 495,649		
⑨年額支払賃料				495,649 円 × 12ヶ月 = 5,947,788 円						
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 313.60 ㎡×12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金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 (%)				5,947,788 円 × 4.0 % + 円 × % = 237,912 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				5,709,876 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,486,947 円 × 96.0 % × 1.00 % = 14,275 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 %) 495,649 円 × 96.0 % × 0.3400 = 161,780 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				5,885,931 円 (26,276 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
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 1,870 円/㎡ 月額支払賃料 (1,814 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	286, 500 円		57, 300, 000 × 0. 5 %	
②維持管理費	178, 434 円		5, 947, 788 × 3. 0 %	
③公租公課	土地 49, 200 円	査定額		
	建物 429, 700 円		57, 300, 000 × 50. 0 % × 15. 00 / 1000	
④損害保険料	57, 300 円		57, 300, 000 × 0. 10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	57, 300 円		57, 300, 000 × 0. 10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1, 058, 434 円	(4, 725 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 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	57, 300, 000 円		設計監理料率 160, 000 円/㎡ × 358. 40 ㎡ × (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	4, 578, 270 円 (20, 439 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		5, 885, 931 円		
②総費用		1, 058, 434 円		
③純収益 ①-②		4, 827, 497 円		
④建物等に帰属する純収益		4, 578, 270 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		249, 227 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		241, 800 円 (1, 079 円/㎡)		
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g) 5. 5 %				
4, 396, 364 円		(19, 600 円/㎡)		

4 不動産 I D

倉吉（県） 5－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市堺町二丁目 2 4 9 番 1	2701000091183-0000
2	倉吉市堺町二丁目 2 5 1 番 2	2701001122419-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価上昇、国際情勢等の先行き不透明感のなか、立地条件良好な路線商業地域は安定的である。
	前年標準価格 38,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地					[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間		%	

(1) 比準価格算定内訳										
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 6 1 - 21			建付地	()	ほぼ台形	西18m県道、南東4m角地		(都) 商業 (100, 400) 準防	
b	2 6 7 0 6 1 - 62			建付地	()	ほぼ長方形	北東22m国道、南西5m二方路		(都) 準工 (60, 200)	
c	2 6 7 1 0 3 - 37			建付地	()	ほぼ台形	北東12m県道 中間画地		(都) 近商 (90, 300) 準防	
d	2 6 7 0 6 3 - 9			底地	()	ほぼ正方形	北西25m国道、南東6m二方路		(都) 準工 (70, 200)	
e	2 6 7 0 5 3 - 33			底地	()	ほぼ正方形	南16.5m県道 中間画地		(都) 1 住居 (70, 200) 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	() 53, 536	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51, 613	$\frac{100}{[135.0]}$	38, 232	街路 0.0	38, 200
b	() 46, 173	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	46, 127	$\frac{100}{[121.2]}$	38, 059	交通・接近 0.0	38, 100
c	() 26, 680	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27, 313	$\frac{100}{[71.5]}$	38, 200	環境 0.0	38, 200
d	(25, 958) 43, 264	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42, 161	$\frac{100}{[111.2]}$	37, 915	画地 0.0	38, 200
e	(17, 874) 29, 790	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	29, 790	$\frac{100}{[79.2]}$	37, 614	行政 0.0	37, 900
									その他 0.0	37, 900
									$[\frac{100}{100}]$	37, 600
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 -0.10	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 +35.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.05	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 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0		
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 38, 000 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号		-		②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 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)
	3, 533, 597	650, 722	2, 882, 875	2, 606, 500	276, 375	(0.9689) 267, 780	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	4, 868, 727 円 (19, 200 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		101.60		L S 2		203.20				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 準防	90 %	300 %	300 %	254 ㎡	8.5 m × 27.0 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		各階フロア貸し			⑦有効率 の理由	82.5 % 査定による				
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月 額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	101.60	80.0	81.28	1,979	160,853	3.0	482,559		
							1.0	160,853		
2 ~ 2	事務所	101.60	85.0	86.36	1,583	136,708	3.0	410,124		
							1.0	136,708		
~										
~										
~										
計		203.20	82.5	167.64		297,561		892,683 297,561		
⑨年額支払賃料					297,561 円 × 12ヶ月 = 3,570,732 円					
⑩a共益費（管理費）					円/㎡ × 167.64 ㎡×12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）					円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）					保証金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 (%)					3,570,732 円 × 4.0 % + 円 × % = 142,829 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,427,903 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					892,683 円 × 96.0 % × 1.00 % = 8,570 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 %) 297,561 円 × 96.0 % × 0.3400 = 97,124 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					3,533,597 円 (13,912 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 2,040 円/㎡ 月額支払賃料 (1,979 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	162, 500 円	32, 500, 000	×	0. 5 %
②維持管理費	107, 122 円	3, 570, 732	×	3. 0 %
③公租公課	土地 72, 400 円	査定額		
	建物 243, 700 円	32, 500, 000	×	50. 0 % × 15. 00 / 1000
④損害保険料	32, 500 円	32, 500, 000	×	0. 10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	32, 500 円	32, 500, 000	×	0. 10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	650, 722 円	(2, 562 円/㎡)	(経費率	18. 4 %)

(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5. 5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0. 0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	32, 500, 000 円	設計監理料率 160, 000 円/㎡ × 203. 20 ㎡ × (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	2, 606, 500 円 (10, 262 円/㎡)	

(3)-8土地に帰属する純収益		
①総収益		3, 533, 597 円
②総費用		650, 722 円
③純収益 ①-②		2, 882, 875 円
④建物等に帰属する純収益		2, 606, 500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		276, 375 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		267, 780 円 (1, 054 円/㎡)

(3)-9土地の収益価格		
還元利回り (r - g)	5. 5 %	
4, 868, 727 円	(	19, 200 円/㎡)

4 不動産 I D

倉吉（県） 5－2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市東昭和町 3 1 0 番	2701000145360-0000
2	倉吉市東昭和町 3 1 1 番	2701000145361-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） 5－3	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 円／㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				倉吉市西町2680番		②地積(㎡)	351	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業(80,400) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域(90,360)			
	1:3.5	店舗兼住宅 S2		店舗兼住宅と一般住宅が混在する近隣型商業地域	北6m市道	水道 下水	倉吉 4.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 35.0 m、 規模 350 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	住宅系用途の影響を受けつつある近隣型商業地域	街路	6 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 4.3km	法令規制	(都) 商業(90,360) 準防 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		従来からの近隣型商店街であるが、商業的色彩は徐々に薄まって、住宅系用途の影響を受けつつ推移している。今後も住宅系用途の影響を受けつつ推移していくものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		26,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		13,700 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏を倉吉市の旧市街地に存する商業地域または商住混在地域の範囲と判定した。従来からの近隣型商店街であるが、営業店舗は減少し、繁華性は低下しつつある。利便性、周辺住宅地との比較等において、住宅系用途の需要対象となりうる価格帯となっており、地価水準は概ね横ばいの状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は倉吉市の近隣型商業地域に存し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。倉吉市における賃貸市場はやや不安定・不確実であり、将来予測の困難性を伴うため、収益価格の規範性は低いといわざるをえない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 倉吉(県) 5-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,300 円/㎡		[100] 100	100 [100]	100 [111.2]	[100] 100	26,300					
(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 26,400 円/㎡				③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 自動車による大型店舗利用、ネット通販利用が一般化して、古くからの商業地域は衰退傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
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 6 1 - 11					建付地	()	長方形	東4m道路 中間画地		(都) 1 住居 (70, 160) 準防
b	2 6 7 1 0 3 - 38					建付地	()	長方形	北5. 5m市道、南1m 二方路		(都) 商業 (90, 330) 準防
c	2 6 7 1 0 3 - 39					更地	()	ほぼ長方形	北東5. 5m市道 中間画地		(都) 1 住居 (70, 200) 準防
d	2 6 7 0 8 3 - 62					更地	()	ほぼ長方形	南9m市道、北2m 二方路		(都) 1 住居 (60, 200)
e	2 6 7 0 8 3 - 63					建付地	()	長方形	西4. 5m市道 中間画地		(都) 商業 (90, 270) 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	() 18, 252		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99. 6}{100}]$	$\frac{100}{[80. 0]}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	22, 499	$\frac{100}{[85. 3]}$	26, 376	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 $[\frac{100}{100}]$	26, 400
b	() 24, 834		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90. 0]}$	$\frac{100}{[100]}$	27, 593	$\frac{100}{[104. 0]}$	26, 532		26, 500
c	() 25, 714		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	25, 714	$\frac{100}{[97. 0]}$	26, 509		26, 500
d	() 21, 174		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96. 0]}$	22, 056	$\frac{100}{[82. 4]}$	26, 767		26, 800
e	() 22, 445		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80. 0]}$	$\frac{100}{[100]}$	28, 056	$\frac{100}{[107. 8]}$	26, 026		26, 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. 05	街路 0. 0 画地 +1. 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 -13. 0			
b	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 +5. 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 -2. 0			
d	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0 画地 -4. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 +3. 0 行政 0. 0	交通・接近 0. 0 その他 0. 0	環境 -20. 0			
e	正常	%／月 0. 00	街路 0. 0 画地 0. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -2. 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： 26, 400 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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)
	5,841,731	1,061,494	4,780,237	4,507,240	272,997	(0.9689) 264,507	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	4,809,218 円 (13,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		175.50		L S 2		351.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防 土砂災害警戒区域	90 %	400 %	360 %	351 ㎡	10.0 m × 35.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階：店舗、2 階：事務所			⑦有効率 の理由		100.0 % 外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月 額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	175.50	100.0	175.50	1,557	273,254	3.0		819,762	
							1.0		273,254	
2 ~ 2	事務所	175.50	100.0	175.50	1,246	218,673	3.0		656,019	
							1.0		218,673	
~										
~										
~										
計		351.00	100.0	351.00		491,927			1,475,781 491,927	
⑨年額支払賃料				491,927 円 × 12ヶ月 = 5,903,124 円						
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 351.00 ㎡×12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等により担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				5,903,124 円 × 4.0 % + 円 × % = 236,125 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				5,666,999 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,475,781 円 × 96.0 % × 1.00 % = 14,167 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 %) 491,927 円 × 96.0 % × 0.3400 = 160,565 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				5,841,731 円 (16,643 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 1,605 円/㎡ 月額支払賃料 (1,557 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	281,000 円	56,200,000	×	0.5 %
②維持管理費	177,094 円	5,903,124	×	3.0 %
③公租公課	土地 69,500 円	査定額		
	建物 421,500 円	56,200,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	56,200 円	56,200,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	56,200 円	56,200,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,061,494 円	(3,024 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	56,200,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 351.00 ㎡ × (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	4,507,240 円 (12,841 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		5,841,731	円	
②総費用		1,061,494	円	
③純収益 ①-②		4,780,237	円	
④建物等に帰属する純収益		4,507,240	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		272,997	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		264,507	円	
		(754	円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
4,809,218 円		(	13,700	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市西町2 6 8 0 番	2701000139792-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	44,100 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 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		倉吉市福庭町2丁目63番1				②地積(㎡)	807	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)準工(60, 200)			
	1:1.2	店舗S 1	郊外型店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西25m国道	水道下水	倉吉1.8km		(その他) 特別用途地区			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 350 m、北 150 m			②標準的使用	店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道沿いに路線商業施設が建ち並ぶ商業地域である。	街路	25m国道	交通施設	倉吉駅北西1.8km	法令規制	(都)準工(60, 200) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに郊外型店舗が建ち並び、県中部を代表する路線商業地域として発展しており、商業集積が進み今後も熟成度を深めていくと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 44,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 22,200 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、市内の主要幹線道路沿いの路線商業地域や駅周辺の商業地域が、主な圏域である。近隣地域は国道「179号」沿いを中心に路線商業地域が形成されている。現在県中部で最も繁華性の優る商業地域となっており、店舗の集積が進み、空き地は少なくなっている。画地規模は郊外型の駐車場用地を含む敷地で大きく、総額は3600万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路沿いの路線商業地で地域的類似性が認められる取引事例から求めている。収益価格は、顧客が戻り繁華性が回復した賃貸市場を考慮して試算している。したがって、近隣地域を含む国道沿いは店舗の集積が進み、空き地がなくなり、路線商業地域として熟成していること等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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
	標準地番号	-	[]/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
	倉吉(県) 5-1	[]/100	100/[]	100/[]	[]/100	44,100					
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 旧市街地商店街が衰退し、商業中心は幹線道路沿いを上灘地区から駅南周辺へ、更に駅北の河北地区へと移行し、郊外型店舗が建ち並ぶ。						
	前年標準価格 44,400 円/㎡				[地域要因] 倉吉市内への交通流入が多い国道沿いの路線商業地域であり、多くの店舗等が集積し、熟成している。						
	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	-0.7%		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 6 1 - 21			建付地	()	ほぼ台形	西18m県道、南東4m角地		(都) 商業 (100, 400) 準防	
b	2 6 7 0 6 1 - 62			建付地	()	ほぼ長方形	北東22m国道、南西5m二方路		(都) 準工 (60, 200)	
c	2 6 7 0 6 3 - 9			底地	()	ほぼ正方形	北西25m国道、南東6m二方路		(都) 準工 (70, 200)	
d	2 6 7 0 5 1 - 75			更地	()	不整形	南東18m県道 中間画地		(都) 近商 (90, 300) 準防	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 53, 536	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51, 613	$\frac{100}{[117.8]}$	43, 814	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43, 800
b	() 46, 173	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	46, 127	$\frac{100}{[103.9]}$	44, 396	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	44, 400
c	(25, 958) 43, 264	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42, 161	$\frac{100}{[96.0]}$	43, 918	その他 0.0	43, 900
d	() 24, 620	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.6]}$	38, 111	$\frac{100}{[86.4]}$	44, 110	$\frac{[100]}{100}$	44, 100
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				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0		
			画地 -35.4	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			
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 44, 100 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内宅地であり、適用できない。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
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/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		($\quad$ %)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
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				%/月			
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境	
								行政	
								その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,619,265	2,333,257	10,286,008	9,268,400	1,017,608	(0.9702) 987,283	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	17,950,600 円 (22,200 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所		322.80		S 2		645.60
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	807 ㎡	26.0 m × 31.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸しの店舗兼事務所			⑦有効率 の理由	80.0 %	査定による

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1 ㎡当 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	322.80	80.0	258.24	2,435	628,814	3.0	1,886,442
							1.0	628,814
2 ~ 2	事務所	322.80	80.0	258.24	1,680	433,843	3.0	1,301,529
							1.0	433,843
~								
~								
~								
計		645.60	80.0	516.48		1,062,657		3,187,971 1,062,657
⑨月額支払賃料				1,062,657 円 × 12ヶ月 = 12,751,884 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 516.48 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫賃倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 ((⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				12,751,884 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 510,075 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,241,809 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				3,187,971 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,605 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 %) 1,062,657 円 × 96.0 % × 0.3400 = 346,851 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,619,265 円 (15,637 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 2,510 円/㎡ 月額支払賃料 (2,435 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	580,000 円	116,000,000 × 0.5	%
②維持管理費	382,557 円	12,751,884 × 3.0	%
③公租公課	土地 268,700 円	査定額	
	建物 870,000 円	116,000,000 × 50.0 % × 15.00	／ 1000
④損害保険料	116,000 円	116,000,000 × 0.10	%
⑤建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 × 0.10	%
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,333,257 円	(2,891 円/㎡)	(経費率 18.5 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	116,000,000 円	設計監理料率 180,000 円/㎡ × 645.60 ㎡ × (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	9,268,400 円 (11,485 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,619,265	円
②総費用		2,333,257	円
③純収益 ①-②		10,286,008	円
④建物等に帰属する純収益		9,268,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,017,608	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		987,283 (1,223 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g) 5.5 %			
17,950,600 円		(22,200 円/㎡)	

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市福庭町二丁目 6 3 番 1	2701000156059-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		