

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 年 1月]	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					

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		西伯郡日吉津村大字日吉津 1 3 7 0 番 2 外			②地積 (㎡)	1,577 ()	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)
	1:1.5	店舗 S 2	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南25m国道	水道 下水	伯耆大山 2.3km		(その他)

近隣地域

①範囲	東 0m、西 150m、南 100m、北 80m				②標準の使用	低層店舗地		
③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、		奥行 約 50.0 m、		規模 1,500 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形	
④地域的特性	特記	新規出店により商業集積地になりつつある路線商業地域	街路	25m国道	交通	伯耆大山駅北 2.3km	法令	対象基準地と同じ
	事項				施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	対象基準地の同路線上（富吉地区）にオープンした複合商業施設は「イオンモール日吉津」と共に高い繁華性を有しており、商業集積地として、地価水準は上昇基調で推移するものと予測する。							

(3) 最も有効利用の判定	標準的利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	基準価格	47,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	25,500 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、日吉津村及び米子市郊外の幹線道路及び準幹線道路を中心とした商業地域が存する圏域と判定した。需要者は、小売店、飲食店等を運営する県内外の法人事業者、全国展開しているロードサイド型店舗事業者等と考えられる。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	近隣地域は国道沿いの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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(8) 規 格 標準とした 公示価格を	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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]				

(9) からの検討 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 の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	米子（県） 5- 3							交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+4.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 50, 200 円／㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107.1}$	$\frac{100}{100}$	46, 900						

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	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。
			[地域要因]	商業施設の集積により繁華性が高まっており、地価は上昇傾向で推移している。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
			①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 46,200円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡	
			②変動率 年間 +1.7% 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 - 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 0 5 3 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
c	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)	
d	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)	
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	() 20, 964	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	27, 952	$\frac{100}{[60.2]}$	46, 432	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46, 400
b	() 40, 526	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47, 399	$\frac{100}{[98.9]}$	47, 926	画地 0.0 行政 0.0	47, 900
c	() 33, 531	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	46, 091	$\frac{100}{[99.0]}$	46, 557	その他 0.0	46, 600
d	() 50, 700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	46, 091	$\frac{100}{[97.8]}$	47, 128	[$\frac{100}{100}$]	47, 100
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -36.0		
b	正常	%/月 0.00	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 -2.0	環境 +1.0		
d	正常	%/月 0.00	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0		
			画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			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： 47, 000 円/㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13, 228, 889	2, 558, 837	10, 670, 052	8, 389, 500	2, 280, 552	(0.9702) 2, 212, 592	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	40, 228, 945 円 (25, 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		630.80		S 1		630.80				
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				
「調区」	70 %	400 %	400 %	1,577 ㎡	33.5 m × 47.0 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		路線商業店舗の一棟貸し			⑦有効率の理由	100.0 % 1 棟貸しのため				
(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	630.80	100.0	630.80	1,766	1,113,993	3.0	3,341,979		
							1.0	1,113,993		
~										
~										
~										
~										
計		630.80	100.0	630.80		1,113,993		3,341,979 1,113,993		
⑨年額支払賃料				1,113,993 円 × 12ヶ月 = 13,367,916 円						
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 630.80 ㎡×12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等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 (%))				13,367,916 円 × 4.0 % + 円 × % = 534,717 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,833,199 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				3,341,979 円 × 96.0 % × 1.00 % = 32,083 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 %) 1,113,993 円 × 96.0 % × 0.3400 = 363,607 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				13,228,889 円 (8,389 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 1,820 円/㎡ 月額支払賃料 (1,766 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	525,000 円		105,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	401,037 円		13,367,916 ×	3.0 %
③公租公課	土地	582,800 円	査定額	
	建物	840,000 円	105,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	105,000 円		105,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	105,000 円		105,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,558,837 円	(	1,623円/㎡)	(経費率 19.3 %)
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702	
(3)-7建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	105,000,000 円		設計監理料率 167,000 円/㎡ × 630.80 ㎡ × (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	8,389,500 円 (5,320 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			13,228,889	円
②総費用			2,558,837	円
③純収益 ①-②			10,670,052	円
④建物等に帰属する純収益			8,389,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			2,280,552	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		(	2,212,592 1,403 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.5 %		
40,228,945 円		(	25,500	円/㎡)

4 不動産 I D

日吉津（県） 5－ 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡日吉津村大字日吉津 1 3 7 0 番 2	2702000446175-0000
2	西伯郡日吉津村大字日吉津 1 3 7 1 番 2	2702000446180-0000
3	西伯郡日吉津村大字日吉津 1 3 7 0 番 1	2702000446174-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		