

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-1	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	56,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市青葉町2丁目206番3外				②地積 (㎡)	262	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ台形				④地域的特性	特記事項	市街地の路線商業地域	街路	1.4 m国道	交通施設	鳥取駅北 2.6km	法令規制	近商 (80,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	幹線沿いを中心とした路線商業地域であり、格別の変動要因は見あたらず、今後も現状を維持してゆくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	44,800 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は鳥取市の圏域。需要者の中心は鳥取市内の個人及び県内法人である。近年における市場の需給動向は、回復傾向にはあるものの少子化及び旧市街地から郊外への商業地図の変遷等により営業不振などから供給圧力が強い一方で、金融緩和の影響で需要は回復しつつある。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的で収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は店舗、事業所のほか、住宅マンション等も混在する国道沿いの商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は市場の実態との規範性が弱いことから関連づけ、指定基準地との価格均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	鳥取（県） 5-6	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [86.4]	[100] / 100	70,100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 国際経済の減速化であるが、現下の金融政策で生産消費は安定し、穏やかに景気は続いており、不動産市場に大きな変化はない。									
	前年標準価格 71,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 国道沿いの近隣型商業地域として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		[] / []		[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										
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	197031-3				建付地	()	不整形	東15m県道、南6m二方路		商業 (80,400) 準防
b	197033-23				更地	()	ほぼ台形	東8m市道、南西14m角地		工業 (70,200)
c	197033-27				貸家建付地	()	不整形	南西15m国道、北東4.5m二方路		近商 (80,200) 準防
d	197071-35				更地	()	不整形	南西14m国道、北4m、東4m三方路		近商 (80,200) 準防
e	197103-24				更地	()	ほぼ長方形	東18m国道、北8m角地		商業 (90,400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 34,202	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	64,063	$\frac{100}{[89.0]}$	71,981	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	72,000
b	() 60,462	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	60,583	$\frac{100}{[83.5]}$	72,554	画地 0.0 行政 0.0	72,600
c	() 54,765	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[77.5]}$	70,665	$\frac{100}{[99.0]}$	71,379	その他 0.0	71,400
d	() 41,525	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.4]}$	69,907	$\frac{100}{[97.0]}$	72,069		72,100
e	() 80,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	75,082	$\frac{100}{[111.3]}$	67,459	$[\frac{100}{100}]$	67,500
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 -0.20	街路 0.0 画地 -12.8	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 +6.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -22.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -40.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 72,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,317,866	784,597	3,533,269	2,867,400	665,869	(0.9689) 645,160	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	11,730,182 円 (44,800 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	104.00	S 2 F			208.00	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	80 %	200 %	200 %	262 ㎡	11.0 m × 23.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し 店舗・事務所を想定			⑦有効率 の理由	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	店舗	104.00	100.0	104.00	1,995	207,480	3.0	622,440		
~ 2	事務所	104.00	100.0	104.00	1,600	166,400	3.0	499,200		
~										
~										
~										
計		208.00	100.0	208.00		373,880		1,121,640		

⑨年額支払賃料	373,880 円 × 12ヶ月 = 4,486,560 円	
⑩a 共益費（管理費）	円/㎡ × 208.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費（管理費）の算出根拠		
⑪その他の収入（駐車場使用料等）	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）	0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	4,486,560 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 179,462 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,307,098 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	1,121,640 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,768 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）	償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,317,866 円 (16,480 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	19703 (収-3)	1,995 (1,935)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,217	対象基準階の月額実質賃料 2,000 円/㎡ 月額支払賃料 (1,995 円/㎡) 基準階 1F B
b	19703 (収-4)	1,799 (1,743)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,894	
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	177,000 円	35,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	134,597 円	4,486,560 ×	3.0 %
③公租公課	土地 119,000 円	査定額	
	建物 283,200 円	35,400,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	784,597 円	(2,995 円/㎡)	(経費率 18.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,400,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 208.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,867,400 円 (10,944 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,317,866	円
②総費用		784,597	円
③純収益 ①-②		3,533,269	円
④建物等に帰属する純収益		2,867,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		665,869	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		645,160	円
		(2,462	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	11,730,182 円	(	44,800 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-2	鳥取県	鳥取	氏名	印
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市末広温泉町606番				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	総合病院があり、交通量がやや増加傾向にある。	街路	18m県道	交通施設	鳥取駅 東 600m	法令規制	商業 (80,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	料飲街に隣接した商業地域であるが、新規立地店舗は限定的で、不動産需要は郊外の地域へ流出が続いており、今後も格別の変動要因が見あらず、現状を維持してゆくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	51,100 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	同一需給圏は鳥取市の圏域。需要者の中心は鳥取市内の法人や個人である。大部分が地場資本で県外資本によるものはきわめて少ない。近年における市場の需給動向は、新規資本の投入は少なく旧市街地から郊外への商業地帯の変遷等により営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は総じて低く、店舗の閉鎖も見られ、需給は減退が続いている。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的に収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は低層の店舗、事務所のほか病院も見られる商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は市場の実態との規範性が弱いことから関連づけ、指定基準地との価格均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	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			
	鳥取（県） 5-6	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [81.7]	[100] / 100	74,100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的な要因] 国際経済の減速化であるが、現下の金融政策で生産消費は安定し、穏やかに景気は続いており、不動産市場に大きな変化はない。										
	■継続 □新規			[地域要因] 旧市街地の商業地域で需要は減衰が続いている。										
	前年標準価格 76,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地												
標準地番号		-												
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間	-2.0 %	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	197071 - 42				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (80,360) 準防
b	197043 - 11				底地	()	ほぼ長方形	北東18m県道、 北西6m角地		商業 (90,500) 防火
c	197101 - 29				建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市道 中間画地		商業 (80,400) 準防
d	197033 - 24				建付地	()	台形	北西8m市道 中間画地		商業 (80,400) 防火
e	197041 - 18				建付地	()	ほぼ長方形	北15m県道 中間画地		近商 (80,300) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 57,368	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	60,085	$\frac{100}{[79.0]}$	76,057	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	76,100
b	() 85,716	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	84,943	$\frac{100}{[112.0]}$	75,842	画地 0.0 行政 0.0	90,400
c	() 92,480	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,068	$\frac{100}{[98.5]}$	90,424	その他 0.0	75,100
d	() 68,432	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	65,147	$\frac{100}{[86.7]}$	75,141	$[\frac{100}{100}]$	76,800
e	() 73,529	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	73,014	$\frac{100}{[95.1]}$	76,776		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 76,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,727,343	2,308,138	10,419,205	9,558,000	861,205	(0.9689) 834,422	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,171,309 円 (51,100 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	590,000 円	118,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	396,738 円	13,224,588 ×	3.0 %
③公租公課	土地 141,400 円	査定額	
	建物 944,000 円	118,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,308,138 円	(7,772 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)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	118,000,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 712.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,558,000 円 (32,182 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,727,343	円
②総費用		2,308,138	円
③純収益 ①-②		10,419,205	円
④建物等に帰属する純収益		9,558,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		861,205	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		834,422	円
		(2,810	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	15,171,309 円	(	51,100 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	58,200,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市扇町128番1外				②地積 (㎡)	613	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	中層事務所ビルを中心とする商業地域	街路	17.5m 県道	交通施設	鳥取駅 南 250m	法令規制	商業 (80,400)
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地の空洞化の影響を受けて衰退傾向にある商店街に比べ、中層事務所ビルを中心とする商業地域として安定的であり、概ね現状の環境を維持して推移していくものと予測する。											
(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	95,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	72,700 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、鳥取駅を中心とする商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南側で鳥取駅から徒歩圏内の商業地域との関連が強い。中層事務所ビルが多く、業務商業地域として安定しており、主たる需要者は事務所ビルの所有を目的とする県内外の事業者が想定される。中心市街地空洞化の影響を受け、市場は弱含みに推移している。需要の中心となる価格帯は土地単価で10万円/㎡前後となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取駅近くの商業地域に所在し、事務所ビル等の賃貸収益用物件も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、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く、収益価格の規範性はやや劣ると判断した。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、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を標記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	鳥取（県） 5-4	[97.5] / 100	100 / [100]	100 / [96.9]	[100] / 100	94,600							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 96,500 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中心市街地の商業地域は、空洞化・後継者不足等により、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] 比較的安定しているが、周辺商業地の影響もあり、需給は弱含みである。							
	②変動率		年間 -1.6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197103-24				更地	()	ほぼ長方形	東18m国道、北8m角地		商業 (90, 400)
b	197103-25				更地	()	ほぼ台形	北東23m県道、北西11m角地		商業 (90, 400)
c	197103-27				建付地	()	ほぼ長方形	南西18m県道中間画地		商業 (80, 500) 防火
d	197072-5				建付地	()	ほぼ長方形	西27m市道、南東8m二方路		商業 (80, 600) 防火
e	197073-18				建付地	()	ほぼ整形	東27m県道中間画地		商業 (80, 600) 防火
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 80,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	75,082	$\frac{100}{[80.0]}$	93,853	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	93,900
b	() 94,843	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	88,701	$\frac{100}{[93.8]}$	94,564	画地 0.0 行政 0.0	94,600
c	() 81,783	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	94,002	$\frac{100}{[97.0]}$	96,909	その他 0.0	96,900
d	() 103,768	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	115,337	$\frac{100}{[122.0]}$	94,539		94,500
e	() 119,876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	117,718	$\frac{100}{[120.5]}$	97,691	$[\frac{100}{100}]$	97,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +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 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 95,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	38,077,052	6,954,941	31,122,111	28,593,000	2,529,111	(0.9689) 2,450,456	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	44,553,745 円 (72,700 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	490.40	S 4 F			1,961.60	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業	80%	400%	400%	613㎡	18.0m × 35.0m	前面道路： 県道 17.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階店舗、2階以上事務所の部分貸し			⑦有効率の理由	80.0% 査定による	

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	490.40	80.0	392.32	2,554	1,001,985	3.0	3,005,955			
2 ~ 2	事務所	490.40	80.0	392.32	2,150	843,488	3.0	2,530,464			
3 ~ 3	事務所	490.40	80.0	392.32	1,850	725,792	3.0	2,177,376			
4 ~ 4	事務所	490.40	80.0	392.32	1,850	725,792	3.0	2,177,376			
~											
計		1,961.60	80.0	1,569.28		3,297,057		9,891,171			
⑨年額支払賃料				3,297,057 円 × 12ヶ月 = 39,564,684 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 1,569.28 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円							
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されているため計上しない						0 円	
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				39,564,684 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,582,587 円							
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				37,982,097 円							
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				9,891,171 円 × 96.0 % × 1.00 % = 94,955 円							
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円							
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円							
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				38,077,052 円 (62,116 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	19704 (収-9)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,485	対象基準階の月額実質賃料 2,560 円/㎡ 月額支払賃料 (2,554 円/㎡) 基準階 1F B
b	19710 (収-5)	2,796 (2,791)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,635	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,765,000 円	353,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,186,941 円	39,564,684 ×	3.0 %
③公租公課	土地 473,000 円	査定額	
	建物 2,824,000 円	353,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	353,000 円	353,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	353,000 円	353,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	6,954,941 円	(11,346 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)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	353,000,000 円	設計監理料率 180,000 円/㎡ × 1,961.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	28,593,000 円 (46,644 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		38,077,052	円
②総費用		6,954,941	円
③純収益 ①-②		31,122,111	円
④建物等に帰属する純収益		28,593,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,529,111	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,450,456	円
		(3,997	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	44,553,745 円	(	72,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 93,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (76,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop/office), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討 (Annual standard price review)

(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	197101-29				建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市道 中間画地		商業 (80,400) 準防
b	197103-27				建付地	()	ほぼ長方形	南西18m県道 中間画地		商業 (80,500) 防火
c	197042-8				建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道 中間画地		商業 (100,500) 防火
d	197042-9				底地	()	ほぼ長方形	北西27m県道 中間画地		商業 (100,600) 防火
e	197042-10				建付地	()	ほぼ長方形	南東22m国道 中間画地		商業 (100,440) 防火
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 92,480	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,068	$\frac{100}{[94.1]}$	94,652	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	94,700
b	() 81,783	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	94,002	$\frac{100}{[100]}$	94,002	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	94,000
c	() 27,757	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[30.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	91,228	$\frac{100}{[97.0]}$	94,049	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	94,000
d	(53,305) 106,610	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	103,412	$\frac{100}{[110.3]}$	93,755	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	93,800
e	() 63,223	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	87,107	$\frac{100}{[92.2]}$	94,476	$[\frac{100}{100}]$	94,500
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 -0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 -0.20	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 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 94,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,286,541	1,505,409	6,781,132	6,058,800	722,332	(0.9689) 699,867	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12,724,855 円 (78,100 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	146.70	S 3 F			440.10	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	80 %	500 %	440 %	163 ㎡	5.7 m × 28.5 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し 店舗・事務所を想定			⑦有効率 の理由	85.0 %	査定による

(3)-3総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	146.70	85.0	124.70	2,454	306,014		3.0		918,042
2 ~ 2	事務所	146.70	85.0	124.70	1,800	224,460		3.0		673,380
3 ~ 3	事務所	146.70	85.0	124.70	1,500	187,050		3.0		561,150
~										
~										
計		440.10	85.0	374.10		717,524				2,152,572
⑨年額支払賃料				717,524 円 × 12ヶ月 = 8,610,288 円						
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 374.10 ㎡×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 (%)				8,610,288 円 × 4.0 % + 円 × % = 344,412 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				8,265,876 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				2,152,572 円 × 96.0 % × 1.00 % = 20,665 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				8,286,541 円 (50,838 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	19704 (収 -9)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,438	対象基準階の 月額実質賃料 2,460 円/㎡ 月額支払賃料 (2,454 円/㎡) 基準階 1F B
b	19704 (収 -10)	2,363 (2,289)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,501	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	374,000 円	74,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	258,309 円	8,610,288 ×	3.0 %
③公租公課	土地 125,100 円	査定額	
	建物 598,400 円	74,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	74,800 円	74,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	74,800 円	74,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,505,409 円	(9,236 円/㎡)	(経費率 18.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	74,800,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 440.10 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	6,058,800 円 (37,171 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		8,286,541	円
②総費用		1,505,409	円
③純収益 ①-②		6,781,132	円
④建物等に帰属する純収益		6,058,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		722,332	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		699,867	円
		(4,294	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	12,724,855 円	(	78,100 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-5	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印
鑑定評価額	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市栄町609番				②地積 (㎡)	272	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 (80,600) 防火 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 20m、北 30m			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 11.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 275 ㎡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	27m県道	交通施設	鳥取駅北東 200m	法令規制	商業 (80,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗ビルが建ち並ぶ駅近くの商業地域で、郊外の大規模商業施設の影響により、商圏は縮小傾向にあり、衰退傾向が続くものと予測。地価水準は下落傾向が継続すると予測する。												
(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	122,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は鳥取市の中心市街地で、JR鳥取駅に近い店舗・事務所を中心とした商業地域。需要者は同一需給圏に地縁性をもつ中小規模資本の事業者が多く、市場動向は、郊外大規模商業施設の影響による中心部の空洞化傾向が進行しており、需要は弱含みで推移している。上記市場の特性から勘案して、地価は下落傾向で、当面の間、この傾向は継続すると予想する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗ビルが建ち並ぶ鳥取駅近くの商業地域で、新規供給物件は少なく築年の古い収益物件が多く見られる商業地域である。市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした価格	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
	標準地番号	-	[]	[100]	[100]	[]								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	鳥取（県） 5-4	[97.5]	[100]	[100]	[100]	120,000			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 121,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	景気は低調で、個人消費も低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇も見られるが、概ね下落傾向。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地		- 円/㎡			[地域要因]	郊外の大規模複合商業施設への客足が強く、中心市街地店舗の繁華性は低い。事務所需要も弱く、地価は緩やかな下落傾向にある。						
	②変動率	年間	-0.8%	半年間	%		[個別的要因]	特にない						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197072 -5				建付地	()	ほぼ長方形	西27m市道、南東8m二方路		商業(80,600) 防火
b	197043 -11				底地	()	ほぼ長方形	北東18m県道、北西6m角地		商業(90,500) 防火
c	197073 -18				建付地	()	ほぼ整形	東27m県道中間画地		商業(80,600) 防火
d	197103 -27				建付地	()	ほぼ長方形	南西18m県道中間画地		商業(80,500) 防火
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	() 103,768	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	115,337	$\frac{100}{[93.9]}$	122,830	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	123,000
b	() 85,716	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	84,943	$\frac{100}{[69.6]}$	122,045	画地 0.0 行政 0.0	122,000
c	() 119,876	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	117,718	$\frac{100}{[99.0]}$	118,907	その他 0.0	119,000
d	() 81,783	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.7]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	94,002	$\frac{100}{[76.4]}$	123,039	その他 0.0	123,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -29.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -22.0		
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： 122,000 円/㎡】			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,640,162	2,239,020	10,401,142	8,829,000	1,572,142	(0.9689) 1,523,248	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		27,695,418 円 (102,000 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	220.00	S 3 F			660.00	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	80%	600%	600%	272㎡	10.5m×26.0m	前面道路： 県道 27.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺土地利用、賃貸需給動向・標準地の規模等を勘案し判定。1階店舗、2～3階事務所			⑦有効率の理由	83.3%	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
～ 1	店舗	220.00	80.0	176.00	2,500	440,000	3.0	1,320,000
2 ～ 3	事務所	220.00	85.0	187.00	1,750	327,250	3.0	981,750
～								
～								
～								
計		660.00	83.3	550.00		1,094,500		3,283,500
⑨年額支払賃料		1,094,500 円 × 12ヶ月 = 13,134,000 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 550.00 ㎡×12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠		小規模ビルを想定しているので、計上しない。						
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)		保証金等により担保されており計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))		13,134,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 525,360 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,608,640 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		3,283,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 31,522 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		12,640,162 円 (46,471 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	19707 (収-14)	3,156 (3,148)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,869	対象基準階の月額実質賃料 2,506 円/㎡ 月額支払賃料 (2,500 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-15)	2,722 (2,717)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,367	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	545,000 円	109,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	394,020 円	13,134,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 210,000 円	査定額	
	建物 872,000 円	109,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,239,020 円	(8,232 円/㎡)	(経費率 17.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	109,000,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 660.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	8,829,000 円 (32,460 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,640,162	円
②総費用		2,239,020	円
③純収益 ①-②		10,401,142	円
④建物等に帰属する純収益		8,829,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,572,142	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,523,248	円
		(5,600	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	27,695,418 円	(	102,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-6	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	9,980,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市瓦町605番				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	鳥取駅 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	低層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	店舗、事務所のほか旅館が見られる商業地域	街路	15m市道	交通施設	鳥取駅北 500m	法令規制	商業 (80,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	郊外大型店舗の進出、担い手不足により商業地域としての色彩が薄らいている。鳥取市庁舎移転による鳥取駅北側商業地域の動向に注視する必要がある。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鳥取市中心部に近い古くからの商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的な需要者は、個人、個人事業者、法人等で県外からの参入の可能性も考えられる。鳥取駅、幹線道路との接近性は良好ながら、郊外大型店舗の進出、担い手不足により衰退傾向で推移している。また、鳥取市庁舎移転に伴う顧客の動線の変化に注視が必要である。需要の中心となる価格帯は、800万円～1,000万円程度が中心と史料する。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので市場性を反映した規範性の高い価格と史料する。収益還元法は、商業収益性の低下により賃料負担力の低下が認められ、かつ、類似性の高い賃貸事例が少ないため収益価格は保守的となり低位に求められた。以上より、対象基準地の属する商業地域としての地域特性を踏まえ、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 既存の商店街は郊外大型店との競争、担い手不足により活力が失われ衰退している。							
	前年標準価格 61,500 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	鳥取 5-2									
	公示価格	61,000 円/㎡									
	②変動率	年間	-1.6%	半年間	-0.8%						

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	197082-13				建付地	()	ほぼ長方形	北東10m市道、南東4.5m角地		商業(90,400)準防		
b	197082-12				更地	()	ほぼ長方形	南西7.5m市道、南東6m角地		近商(90,300)準防		
c	197082-14				建付地	()	ほぼ長方形	北東7m市道中間画地		商業(80,400)準防		
d	197082-15				建付地	()	ほぼ長方形	北東18m県道中間画地		近商(80,300)準防		
e	197031-3				建付地	()	不整形	東15m県道、南6m二方路		商業(80,400)準防		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)		
a	() 62,180	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	59,800	$\frac{100}{[97.0]}$	61,649	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,600		
b	() 50,885	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	56,583	$\frac{100}{[92.2]}$	61,370	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	61,400		
c	() 56,054	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	60,067	$\frac{100}{[98.0]}$	61,293	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,300		
d	() 60,521	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	63,003	$\frac{100}{[103.9]}$	60,638	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	60,600		
e	() 34,202	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	64,063	$\frac{100}{[106.1]}$	60,380	$[\frac{100}{100}]$	60,400		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0				
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.7	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 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0				
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +1.0				
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -4.9	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 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0				
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -12.8	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 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0				
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 61,000 円/㎡]					

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,433,377	813,398	3,619,979	3,207,600	412,379	(0.9689) 399,554	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	7,264,618 円 (44,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	132.00	S 2 F		264.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	80%	400%	400%	165㎡	6.0m × 27.0m	前面道路：市道 15.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸して1階店舗、2階事務所			⑦有効率 の理由	82.5%	周辺地域の標準的な有効率を参考とした。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	132.00	80.0	105.60	1,965	207,504	3.0	622,512
2 ~ 2	事務所	132.00	85.0	112.20	1,572	176,378	3.0	529,134
~								
~								
~								
計		264.00	82.5	217.80		383,882		1,151,646
⑨年額支払賃料				383,882 円 × 12ヶ月 = 4,606,584 円				
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 217.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				4,606,584 円 × 4.0 % + 円 × % = 184,263 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,422,321 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,151,646 円 × 96.0 % × 1.00 % = 11,056 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,433,377 円 (26,869 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	19703 (収 -8)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{100}$	1,896	対象基準階の 月額実質賃料 1,970 円/㎡ 月額支払賃料 (1,965 円/㎡) 基準階 1F B
b	19704 (収 -9)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125.0}$	$\frac{100}{100}$	2,048	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	198,000 円	39,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	138,198 円	4,606,584 ×	3.0 %
③公租公課	土地 81,200 円	査定額	
	建物 316,800 円	39,600,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	813,398 円	(4,930 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)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	39,600,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,207,600 円 (19,440 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,433,377	円
②総費用		813,398	円
③純収益 ①-②		3,619,979	円
④建物等に帰属する純収益		3,207,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		412,379	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		399,554	円
		(2,422	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	7,264,618 円	(	44,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (24,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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	197031-38				更地	()	ほぼ長方形	南9m市道 中間画地		工業 (60, 200)	
b	197031-22				底地	()	長方形	西17m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
c	197033-22				更地	()	ほぼ長方形	南10.5m県道 中間画地		近商 (80, 200) 準防	
d	197033-23				更地	()	ほぼ台形	東8m市道、南西14m角地		工業 (70, 200)	
e	197041-6				更地	()	ほぼ長方形	北東10m県道 中間画地		近商 (80, 200) 準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,753	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	44,170	$\frac{100}{[65.5]}$	67,435	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,400	
b	() 35,542 59,237	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	59,237	$\frac{100}{[85.5]}$	69,283	画地 0.0 行政 0.0	69,300	
c	() 67,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	67,000	$\frac{100}{[98.0]}$	68,367	その他 0.0	68,400	
d	() 60,462	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	60,583	$\frac{100}{[89.5]}$	67,691		67,700	
e	() 66,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	66,033	$\frac{100}{[97.0]}$	68,075	$[\frac{100}{100}]$	68,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 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 -5.0	環境 -10.0	画地 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 0.0	環境 -2.0	画地 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 -1.5	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 68,000 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,528,836	1,379,489	6,149,347	5,346,000	803,347	(0.9689) 778,363	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,152,055 円 (39,200 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	220.00	S 2 F		440.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	80 %	200 %	200 %	361 ㎡	20.0 m × 18.0 m	前面道路： 県道 15.0 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・標準地の規模等を勘案して判定。1階店舗、2階事務所。			⑦有効率 の理由	87.5 %	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	220.00	85.0	187.00	1,845	345,015	3.0		1,035,045	
2 ~ 2	事務所	220.00	90.0	198.00	1,550	306,900	3.0		920,700	
~										
~										
~										
計		440.00	87.5	385.00		651,915			1,955,745	
⑨年額支払賃料						651,915 円 × 12ヶ月 = 7,822,980 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 385.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠						沿道サービス施設地であり、計上しない。				
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されており計上せず。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						7,822,980 円 × 4.0 % + 円 × % = 312,919 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						7,510,061 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						1,955,745 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,775 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						7,528,836 円 (20,856 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	19703 (収 -6)	1,542 (1,538)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,928	対象基準階の 月額実質賃料 1,850 円/㎡ 月額支払賃料 (1,845 円/㎡) 基準階 1F B
b	19703 (収 -7)	1,740 (1,739)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,740	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	330,000 円	66,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	234,689 円	7,822,980 ×	3.0 %
③公租公課	土地 154,800 円	査定額	
	建物 528,000 円	66,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,379,489 円	(3,821 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)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	66,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 440.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,346,000 円 (14,809 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,528,836	円
②総費用		1,379,489	円
③純収益 ①-②		6,149,347	円
④建物等に帰属する純収益		5,346,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		803,347	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		778,363	円
		(2,156	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,152,055 円	(	39,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-8), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏を, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は鳥取市福部町の路線商業地域に所在するが, etc.), (8) 公示価格 (標準地, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (1-1対象基準地の検討, etc.)

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197103-6				更地	()	ほぼ台形	北西11m市道、南7m角地		(都)(70,400)
b	197103-10				建付地	()	不整形	北西17m県道中間画地		(都)(70,400)
c	197031-39				更地	()	台形	東11m国道中間画地		(都)(70,400)
d	197041-40				建付地	()	ほぼ台形	南12m県道中間画地		(都)(70,400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,720	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,881	$\frac{100}{[79.2]}$	20,052	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,100
b	() 14,882	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	19,700	$\frac{100}{[97.9]}$	20,123	画地 0.0 行政 0.0	20,100
c	() 16,143	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,823	$\frac{100}{[85.0]}$	19,792	その他 0.0	19,800
d	() 12,882	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12,882	$\frac{100}{[64.4]}$	20,003		20,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.13	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 -20.0		
b	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
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： 20,000 円/㎡]			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,960,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

(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	197043-17				建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 中間画地		都計外
b	197043-18				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道、北東6m角地		都計外
c	197042-12				建付地	()	ほぼ長方形	南東1m市道 中間画地		都計外
d	197043-13				更地	()	ほぼ台形	北東10m国道 中間画地		都計外
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	() 18,727	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,082	$\frac{100}{[88.2]}$	21,635	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,600
b	() 13,051	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{92.0}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,429	$\frac{100}{[95.0]}$	20,452	画地 0.0 行政 0.0	20,500
c	() 17,194	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	21,100	$\frac{100}{[99.8]}$	21,142	その他 0.0	21,100
d	() 21,173	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,860	$\frac{100}{[95.0]}$	20,905		20,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 21,000 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (\quad) 円/㎡				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	旧郡部であり賃貸需要がないことから市場未成熟のため適用困難。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	94,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市正蓮寺字法花寺46番4外				②地積 (㎡)	1,710	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	12m県道	交通施設	鳥取駅 南東 3.4km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市郊外の路線商業地域では、不動産需要の持ち直しが見られ土地価格は概ね横ばいで推移している。当該地域においても同様の傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	33,800 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、旧鳥取市郊外の路線商業地域一円と判定した。典型的な需要者は、個人事業者、法人等で県外からの参入の多い地域と思考する。路線商業地域内での需要は持ち直し傾向で推移しているが、対象基準地の属する地域は商業集積性が相対的に小さいため土地価格は概ね横ばいで推移していると思料する。需要の中心となる価格帯は、利用形態が多様なため把握は難しいが土地総額で、8,000~9,000万円程度が中心と思料する。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので市場性を反映した規範性の高い価格と思料する。収益還元法は、自用での利用が多く、類似性の認められる賃貸事例が少ないため収益価格は保守的にならざるをえず低位に求められた。以上より、対象基準地の属する地域特性を踏まえ、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	鳥取（県） 5-6	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [110.3]	[100] / 100	54,900						
(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 55,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 既存の商店街は大型店との競争、担い手不足により活力が失われ衰退している。						
	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い。						
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等				
a	197071 - 51				更地	()	ほぼ長方形	東12m県道 中間画地		準工 (60, 200)				
b	197083 - 57				更地	()	ほぼ台形	北東11m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)				
c	197083 - 58				更地	()	ほぼ長方形	西18m県道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区				
d	197083 - 59				更地	()	ほぼ整形	北12m市道、東10m角地		1 住居 (70, 200)				
e	197083 - 60				建付地	()	ほぼ長方形	西16m県道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 56,052	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	56,052	$\frac{100}{[95.9]}$	58,448	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,400				
b	() 46,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	46,768	$\frac{100}{[84.2]}$	55,544	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	55,500				
c	() 54,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	54,000	$\frac{100}{[95.8]}$	56,367	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56,400				
d	() 66,516	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,579	$\frac{100}{[115.0]}$	56,156	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56,200				
e	() 48,830	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	47,951	$\frac{100}{[90.0]}$	53,279	$[\frac{100}{100}]$	53,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 0.00	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	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 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	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 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	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 56,000 円/㎡]							

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) 5.5 %
	23,880,609	4,571,808	19,308,801	16,031,000	3,277,801	(0.9689) 3,175,861	(5.5 - 0.0)
	⑧収益価格		57,742,927 円 (33,800 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	684.00	90.0	615.60	1,864	1,147,478	3.0	3,442,434
2 ~ 2	事務所	684.00	90.0	615.60	1,495	920,322	3.0	2,760,966
~								
~								
~								
計		1,368.00	90.0	1,231.20		2,067,800		6,203,400
⑨年額支払賃料				2,067,800 円 × 12ヶ月 = 24,813,600 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 1,231.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金により担保されているため計上しない。 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 (%)				24,813,600 円 × 4.0 % + 円 × % = 992,544 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,821,056 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				6,203,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 59,553 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				23,880,609 円 (13,965 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	19703 (収-10)	1,642 (1,585)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{100}{100}$	1,764	対象基準階の月額実質賃料 1,869 円/㎡ 月額支払賃料 (1,864 円/㎡) 基準階 1F B
b	19710 (収-4)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100}$	1,973	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,025,000 円	205,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	744,408 円	24,813,600 ×	3.0 %
③公租公課	土地 752,400 円	査定額	
	建物 1,640,000 円	205,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,571,808 円	(2,674 円/㎡)	(経費率 19.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	205,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,368.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0782	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0745 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	16,031,000 円 (9,375 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,880,609 円	
②総費用		4,571,808 円	
③純収益 ①-②		19,308,801 円	
④建物等に帰属する純収益		16,031,000 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		3,277,801 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		3,175,861 円 (1,857 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	57,742,927 円	(	33,800 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-11	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市興南町9番3				②地積 (㎡)	383	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	鳥取駅 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		②標準的使用	低層事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	事務所、作業所のほか一般住宅、共同住宅も混在する地域	街路	8 m市道	交通施設	鳥取駅 南東 1.2km	法令規制	準工 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層事務所地				(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	58,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、興南町、南吉方、富安地区を中心とした住商混在地域と判定した。典型的な需要者は、個人、法人等で、県外からの参入は少ないと見られる。周辺地域でディスカウントストアの出店、分譲マンションの新築があり、住宅地需要の回復が見られ圏域内の土地価格は概ね横ばい圏内で推移していると見られる。需要の中心となる価格帯は、土地利用が多様なため把握は難しいが、土地総額で1,500万円前後が中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので市場性を反映した規範性の高い価格と見られる。収益還元法は、類似性の認められる賃貸事例が少なく、建築費の上昇、利回りの低下により収益価格は低位に求められた。以上より、対象基準地の属する商業地域としての地域特性を踏まえ、比準価格を重視し収益価格を参考として鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 既存の商店街は大型店との競争、担い手不足により活力が失われ衰退している。							
	前年標準価格 58,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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												
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	197031-36				建付地	()	ほぼ長方形	南西4m私道 中間画地		準工 (60, 200)		
b	197041-23				建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市道、北西6m角地		準工 (70, 200)		
c	197071-45				更地	()	ほぼ整形	南西23m県道 中間画地		1 住居 (60, 200) 準防		
d	197083-61				更地	()	ほぼ長方形	北西9m市道 中間画地		準工 (60, 200)		
e	197083-62				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		準工 (60, 200)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)		
a	() 49,811	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	49,318	$\frac{100}{[85.6]}$	57,614	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,600		
b	() 59,562	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	56,928	$\frac{100}{[99.0]}$	57,503	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,500		
c	() 59,740	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	59,149	$\frac{100}{[101.9]}$	58,046	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,000		
d	() 60,496	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	60,496	$\frac{100}{[104.0]}$	58,169	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,200		
e	() 63,278	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	63,278	$\frac{100}{[108.0]}$	58,591	$[\frac{100}{100}]$	58,600		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -9.0				
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 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 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0				
d	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 +2.0				
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0				
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 58,000 円/㎡]					

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,324,997	1,714,879	7,610,118	6,789,270	820,848	(0.9672) 793,924	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,434,982 円 (37,700 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	191.00	80.0	152.80	1,845	281,916	3.0	845,748
2 ~ 2	事務所	191.00	85.0	162.35	1,660	269,501	3.0	808,503
3 ~ 3	事務所	191.00	85.0	162.35	1,577	256,026	3.0	768,078
~								
~								
計		573.00	83.3	477.50		807,443		2,422,329
⑨年額支払賃料						807,443 円 × 12ヶ月	=	9,689,316 円
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 477.50 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金により担保されているため計上しない。		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 (%)						9,689,316 円 × 4.0 %	+ 円 × % =	387,573 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								9,301,743 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						2,422,329 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	23,254 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)	円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						9,324,997 円	(	24,347 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	19703 (収-10)	1,642 (1,585)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100}$	1,695	対象基準階の月額実質賃料 1,850 円/㎡ 月額支払賃料 (1,845 円/㎡) 基準階 1F B
b	19710 (収-4)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100}$	1,973	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	415,500 円	83,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	290,679 円	9,689,316 ×	3.0 %
③公租公課	土地 177,700 円	査定額	
	建物 664,800 円	83,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,714,879 円	(4,477 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	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	83,100,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 573.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	6,789,270 円 (17,727 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		9,324,997	円
②総費用		1,714,879	円
③純収益 ①-②		7,610,118	円
④建物等に帰属する純収益		6,789,270	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		820,848	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		793,924	円
		(2,073	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,434,982 円	(	37,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-12), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (33,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 68,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Lowest use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price)

(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	197071 - 51				更地	()	ほぼ長方形	東12m県道 中間画地		準工 (60, 200)
b	197103 - 26				建付地	()	ほぼ長方形	南西15m市道 中間画地		準工 (60, 200)
c	197033 - 26				建付地	()	不整形	南20m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)
d	197031 - 18				更地	()	台形	西15m市道、北東6m角地		2 中専 (70, 200)
e	197041 - 18				建付地	()	ほぼ長方形	北15m県道 中間画地		近商 (80, 300) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 56,052	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	56,052	$\frac{100}{[82.0]}$	68,356	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	68,400
b	() 64,704	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	64,704	$\frac{100}{[94.9]}$	68,181	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	68,200
c	() 54,916	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	56,037	$\frac{100}{[82.0]}$	68,338	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	68,300
d	() 69,547	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	70,321	$\frac{100}{[99.0]}$	71,031	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	71,000
e	() 73,529	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	73,014	$\frac{100}{[101.0]}$	72,291	$[\frac{100}{100}]$	72,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 -18.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 69,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,998,561	1,405,132	6,593,429	5,443,200	1,150,229	(0.9689) 1,114,457	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	20,262,855 円 (41,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	268,800 円	67,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	249,332 円	8,311,056 ×	3.0 %
③公租公課	土地 215,000 円	査定額	
	建物 537,600 円	67,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	67,200 円	67,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,405,132 円	(2,844 円/㎡)	(経費率 17.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	67,200,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 395.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,443,200 円 (11,019 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,998,561	円
②総費用		1,405,132	円
③純収益 ①-②		6,593,429	円
④建物等に帰属する純収益		5,443,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,150,229	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,114,457	円
		(2,256	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	20,262,855 円	(	41,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市伏野字屋敷ノ壱1074番4外				②地積 (㎡)	761	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 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 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	海岸沿いの国道沿線地域	街路	1 m国道	交通施設	末恒駅 北西 800m	法令規制	「調区」(70,400)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の海岸沿いを通る国道沿線地域であるが、鳥取西道路の完成により交通量が大きく減少し、将来の不確実性が顕在化してきている。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		21,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市のうち千代川以西の市街化調整区域に店舗、事業所等も見られる地域と判定した。対象基準地周辺は店舗、事業所、一般住宅等が混在する地域で、主たる需要者は事業目的の法人及び個人事業者、居住目的の個人等が想定される。鳥取西道路の完成により交通量は減少し、さらに居住目的の需要も弱く、厳しい環境にある。取引目的により規模・事情等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は郊外の国道沿線地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、収益用不動産が殆どなく、賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100	[]	100	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 競争力が劣る郊外の路線沿い地域の土地価格は下落傾向にある。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,300 円/㎡				[地域要因] 鳥取西道路の完成により、将来の不確実性が顕在化している。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。									
②変動率		年間	-3.6 %	半年間	%									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197103-28				更地	()	ほぼ長方形	南東8m県道 中間画地		「調区」 (70,400)
b	197103-29				建付地	()	ほぼ整形	南14m県道 中間画地		「調区」 (70,400)
c	197103-30				底地	()	ほぼ台形	北5m市道 中間画地		「調区」 (70,300)
d	197103-31				建付地	()	ほぼ長方形	南8m県道 中間画地		「調区」 (70,400)
e	197103-32				建付地	()	ほぼ長方形	南8.5m市道 中間画地		「調区」 (70,400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,328	$\frac{100}{[107.8]}$	21,640	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,600
b	() 8,613	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[45.0]}$	19,785	$\frac{100}{[90.9]}$	21,766	画地 0.0 行政 0.0	21,800
c	() 10,395 14,850	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,850	$\frac{100}{[71.3]}$	20,827	その他 0.0	20,800
d	() 18,106	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,796	$\frac{100}{[91.1]}$	21,730		21,700
e	() 30,677	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,340	$\frac{100}{[141.3]}$	21,472	$[\frac{100}{100}]$	21,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -55.0	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 -10.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +40.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 21,500 円/㎡]			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ