

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

鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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	90,000 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	米子市明治町197番				②地積 (㎡)	228	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 100 m、北 150 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡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	25 m 県道	交通施設	米子駅 北西 200m	法令規制	商業 (80,500) 準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地域で、事務所街から飲食店街に変化しつつある。ホテル、飲食店等に回復感があり、繁華性は回復しつつある。地価は適正な水準に近づきつつあり概ね横這い傾向と考える。												
(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	基準価格	114,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	87,600 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は米子市の中心市街地で、JR米子駅通り及び中心部の国道沿線を中心とした業務商業地域。需要者は業務利用を目的として取得する法人等が中心であるが、投資目的もある。市場動向は、ホテル、飲食店等にやや回復感が見られる。中心部の取引は少なく、価格水準の把握しづらい状況にある。地価は適正水準に近づいており、概ね横這い傾向と考える。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ米子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。指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した基準価格をやや重視し、収益性を反映した収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	米子（県） 5-2	[100.6] / 100	100 [100]	100 [73.7]	[100] / 100	113,000			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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 113,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅前商業地であり、飲食店、ビジネスホテルの進出があり、需要は回復傾向にある。地価は概ね横這い傾向にある。								
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %		[個別的要因] 特にない								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等				
a	197073 - 12				建付地	()	ほぼ整形	北東6m市道、南西2m二方路		商業(80,360)準防				
b	197073 - 14				建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市道中間画地		商業(80,480)準防				
c	197071 - 26				建付地	()	長方形	南東8.5m市道中間画地		商業(80,500)準防				
d	197073 - 15				建付地	()	長方形	南西16m市道、北東5.5m二方路		商業(80,400)準防				
e	197103 - 47				建付地	()	ほぼ正方形	北西16m市道中間画地		商業(80,500)準防				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 74,337	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	73,601	$\frac{100}{[64.9]}$	113,407	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	113,000				
b	() 67,925	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	67,925	$\frac{100}{[59.2]}$	114,738	画地 0.0 行政 0.0	115,000				
c	() 45,677	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	57,096	$\frac{100}{[51.0]}$	111,953	その他 0.0	112,000				
d	() 107,040	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,922	$\frac{100}{[81.6]}$	127,355	その他 0.0	127,000				
e	() 86,627	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	86,627	$\frac{100}{[74.7]}$	115,967	$[\frac{100}{100}]$	116,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-3.0	環境	-31.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-39.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-48.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-3.0	環境	-15.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-2.0	環境	-23.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由								【比準価格： 114,000 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)
	10,492,570	1,825,575	8,666,995	7,533,000	1,133,995	(0.9689) 1,098,728	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	19,976,873 円 (87,600 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	182.40	S 3 F			547.20	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	80 %	500 %	500 %	228 ㎡	11.0 m × 21.0 m	前面道路： 県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	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	84.7 %	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	182.40	80.0	145.92	2,420	353,126	3.0	1,059,378
2 ～ 3	事務所	182.40	87.0	158.69	1,750	277,708	3.0	833,124
～								
～								
～								
計		547.20	84.7	463.30		908,542		2,725,626
⑨年額支払賃料		908,542 円 × 12ヶ月 = 10,902,504 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 463.30 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠		小規模ビルであり、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しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))		10,902,504 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 436,100 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,466,404 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		2,725,626 円 × 96.0 % × 1.00 % = 26,166 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		10,492,570 円 (46,020 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-3)	2,399 (2,393)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,399	対象基準階の月額実質賃料 2,426 円/㎡ 月額支払賃料 (2,420 円/㎡) 基準階 1F B
b	19709 (収-1)	2,033 (2,030)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,711	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	465,000 円	93,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	327,075 円	10,902,504 ×	3.0 %
③公租公課	土地 150,000 円	査定額	
	建物 697,500 円	93,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	93,000 円	93,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	93,000 円	93,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,825,575 円	(8,007 円/㎡)	(経費率 17.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	93,000,000 円	170,000 円/㎡ ×	547.20 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
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	7,533,000 円 (33,039 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		10,492,570	円
②総費用		1,825,575	円
③純収益 ①-②		8,666,995	円
④建物等に帰属する純収益		7,533,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,133,995	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,098,728	円
		(4,819	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	19,976,873 円	(87,600 円/㎡)

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

鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	83,500 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]	67,000 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	米子市加茂町1丁目25番8外				②地積 (㎡)	446	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 50m			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 12.0m、奥行 約 25.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	米子市役所に近い国道沿いの商業地域	街路	2.4m国道	交通施設	米子駅 北西 850m	法令規制	商業 (80,500) 準防
	⑤地域要因の将来予測	米子市役所近くの国道沿いに事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、需要は底堅い状況にある。												
(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	84,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	61,000 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	同一需給圏を、米子市中心部に商業地域の存する圏域と判定した。米子駅、各幹線道路へのアクセスに優れる立地にあり、主たる需要者は、事業用地の取得を目的とする法人で、県の内外を問わない。営業所等の統廃合により撤退が進んだ以降、近年は立地の優位性を背景として、需要は底堅い状況である。需要の中心となる価格帯は土地単価で7~10万円/㎡程度となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は米子市役所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、代表標準地からの検討を考慮し、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	<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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況	[一般的要因] 米子市中心部において立地条件に優れる商業地域については、底堅い市場環境にある。								
	前年標準価格		83,000 円/㎡			[地域要因] 交通量は多く、事業所の進出等により、繁華性に回復の兆しがみられる。								
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		<input checked="" 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		米子 5-3												
公示価格		83,500 円/㎡												
②変動率		年間	+0.6%	半年間	0.0%									

(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	197102-8				更地	()	ほぼ整形	東20m県道、北2.5m角地		商業(80,400)準防
b	197102-9				更地	()	ほぼ長方形	東20m県道、北5.5m角地		商業(90,400)準防
c	197102-10				更地	()	ほぼ長方形	北東16m市道中間画地		商業(80,500)準防
d	197103-46				底地	()	長方形	北東24m県道、南東8m角地		商業(90,400)準防
e	197103-48				建付地	()	長方形	南西16m市道、北東5.5m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	() 60,869	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	63,405	$\frac{100}{[76.2]}$	83,209	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	83,200
b	() 91,353	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,225	$\frac{100}{[79.2]}$	86,143	画地 0.0 行政 0.0	86,100
c	() 56,466	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.0]}$	81,835	$\frac{100}{[97.0]}$	84,366	その他 0.0	84,400
d	(82,875) 82,875	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,863	$\frac{100}{[96.0]}$	84,232	その他 0.0	84,200
e	() 60,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,264	$\frac{100}{[77.6]}$	84,103	$[\frac{100}{100}]$	84,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -4.0	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 -23.0		
b	限定価格	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -31.0	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 0.0		
d	正常	%/月 +0.02	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 -4.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 84,000 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		
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)
	19,820,963	3,534,860	16,286,103	14,742,000	1,544,103	(0.9689) 1,496,081	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	27,201,473 円 (61,000 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	356.80	S 3 F			1,070.40	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80%	500%	500%	446㎡	14.5m × 33.5m	前面道路：国道 24.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸しの店舗兼事務所			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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	356.80	80.0	285.44	2,294	654,799		3.0		1,964,397
2 ~ 2	事務所	356.80	85.0	303.28	1,800	545,904		3.0		1,637,712
3 ~ 3	事務所	356.80	85.0	303.28	1,700	515,576		3.0		1,546,728
~										
~										
計		1,070.40	83.3	892.00		1,716,279				5,148,837

⑨年額支払賃料	1,716,279 円 × 12ヶ月 = 20,595,348 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 892.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	20,595,348 円 × 4.0% + 円 × 4.0% = 823,814 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	19,771,534 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	5,148,837 円 × 96.0% × 1.00% = 49,429 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	19,820,963 円 (44,442 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	19710 (収-8)	2,210 (2,206)	100 [90.0]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [102.0]	100 [100]	2,407	対象基準階の月額実質賃料 2,300円/㎡ 月額支払賃料 (2,294円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-3)	2,399 (2,393)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	2,181	
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	910,000 円	182,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	617,860 円	20,595,348 ×	3.0 %
③公租公課	土地 278,000 円	査定額	
	建物 1,365,000 円	182,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	182,000 円	182,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	182,000 円	182,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,534,860 円	(7,926 円/㎡)	(経費率 17.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	182,000,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 1,070.40 ㎡ × (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	14,742,000 円 (33,054 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		19,820,963	円
②総費用		3,534,860	円
③純収益 ①-②		16,286,103	円
④建物等に帰属する純収益		14,742,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,544,103	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,496,081	円
		(3,354	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	27,201,473 円	(61,000 円/㎡)

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

鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 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]	42,000 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	米子市東福原5丁目588番16外「東福原5-1-45」				②地積 (㎡)	517	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 300m、北 300m				②標準的使用		低層店舗・事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 30.0m、規模 660㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項				
	④地域的特性	特記事項				沿道型商業施設の多い準幹線道路沿いの路線商業地域		街路 2.0m 県道				
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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		53,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		31,000 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	同一需給圏は市内各所の幹線ないし準幹線沿道地域が中心圏域。需要者は物販・飲食関連を主とする地元事業者が中心。景気の回復傾向を背景に、事業用不動産も持ち直している。近隣地域北部では金融機関の店舗ビル等の建設により、潜在化した期待から新たな商業エリアの形成として顕在化し、需給動向も好転しており、地価は上昇傾向で推移している。但し、規模・価格帯がまちまちで、中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業用建物の新規賃貸物件が殆ど見られず、賃貸市場は必ずしも成熟しているとはいえない。一方、取引需要の多くは借地需要であり、購入需要は相対的に少ない。これらの現状を踏まえ、売買取引の実態を如実に反映した取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格は参考値として留め、さらに同一路線での最近の出店動向、上記市場の特性、過去1年間の価格変動要因等を総合的に勘案して、最終的に鑑定評価額を上記のとおりと結論付けた。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 低金利による良好な資金調達環境や堅調な企業業績等を背景に、郊外路線商業地の需要は底堅い。					
	前年標準価格		52,300 円/㎡		[地域要因]		地価水準の割安感からか、新規店舗の出店が見られる。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。					
標準地番号		米子 5-7		公示価格		52,500 円/㎡						
②変動率		年間	+1.3%	半年間	+1.0%							

(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 - 15				更地	()	ほぼ長方形	南西9m県道、南東6m角地		1住居 (70, 200)
b	197051 - 7				建付地	()	不整形	北東18m国道中間画地		近商 (80, 200)
c	197023 - 11				更地	()	ほぼ長方形	南西18m国道中間画地		準工 (60, 200) 準防
d	197023 - 14				更地	()	長方形	北東25m県道中間画地		1住居 (60, 200)
e	197023 - 15				貸家建付地	()	長方形	南西25m県道、南東4m角地		準工 (70, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 41,800	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,583	$\frac{100}{[76.4]}$	53,119	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,100
b	() 34,873	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	44,429	$\frac{100}{[85.0]}$	52,269	画地 0.0 行政 0.0	52,300
c	() 43,750	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,838	$\frac{100}{[82.0]}$	53,461	その他 0.0	53,500
d	() 40,816	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[83.8]}$	49,340	$\frac{100}{[92.6]}$	53,283		53,300
e	(45,543) 50,603	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,112	$\frac{100}{[96.0]}$	52,200	$[\frac{100}{100}]$	52,200
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 +3.0	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 -1.5	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 -12.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.01	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 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 +0.05	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -2.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.5	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	%/月 +0.08	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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 53,000 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		既成市街地につき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
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)
	6,036,765	1,110,078	4,926,687	4,017,600	909,087	(0.9689) 880,814	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	16,014,800 円 (31,000 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	248,000 円	49,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	188,178 円	6,272,616 ×	3.0 %
③公租公課	土地 202,700 円	査定額	
	建物 372,000 円	49,600,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	49,600 円	49,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	49,600 円	49,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,110,078 円	(2,147 円/㎡)	(経費率 18.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	49,600,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 310.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	4,017,600 円 (7,771 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		6,036,765	円
②総費用		1,110,078	円
③純収益 ①-②		4,926,687	円
④建物等に帰属する純収益		4,017,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		909,087	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		880,814	円
		(1,704	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	16,014,800 円	(31,000 円/㎡)

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

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 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	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 31年 4月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市紺屋町4 4 番				②地積 (㎡)	299	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (80,360)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	6 m市道	交通施設	米子駅 北西 900m	法令規制	商業 (80,360) 準防		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は中心市街地及びその周縁部であり、小売店舗が連たんする古くからの商業地域と判定した。需要者は地元の小規模資本の事業者が中心であるが、地元以外の事業者の参入も期待できる。日用品の購入は郊外型量販店やネットショッピング等が主流となっており、中心市街地へは客足が遠のいている。取引される規模や価格帯はまちまちであることから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各種小売店舗が建ち並ぶアーケード商店街であるが、空き店舗も多く土地価格に見合う賃料水準が形成されているとは言い難いため、収益価格は参考に止める。よって、実際の成約事例から求めた比準価格を重視し、更に前年基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 郊外型量販店の台頭等が影響して、中心市街地の空洞化は深刻さを増している。							
	前年標準価格 38,000 円/㎡			[地域要因] 空き店舗は多いが、周辺では若者を中心に新規の出店も見られる。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	-0.3 %	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	197051-9				底地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (80,400) 準防
b	197071-33				底地	()	長方形	南西5.5m市道、 北東3m、南東3m 三方路		商業 (90,330) 準防
c	197092-5				更地	()	不整形	南11m市道、北 2m、北東4m 三方路		商業 (0,500) 準防
d	197093-3				建付地	()	長方形	南西6m市道、北 東2m 二方路		商業 (80,360) 準防
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(17,809) 35,618	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	39,576	$\frac{100}{[107.1]}$	36,952	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,000
b	(41,638) 41,638	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	40,465	$\frac{100}{[100]}$	40,465	画地 0.0 行政 0.0	40,500
c	() 37,975	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.3]}$	48,499	$\frac{100}{[130.0]}$	37,307	その他 0.0	37,300
d	() 30,237	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	38,692	$\frac{100}{[100]}$	38,692		38,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -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 +6.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.9	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -21.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 -0.03	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 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 37,900 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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)
	7,132,738	1,277,622	5,855,116	5,465,730	389,386	(0.9672) 376,614	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	6,847,527 円 (22,900 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	334,500 円	66,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	222,422 円	7,414,068 ×	3.0 %
③公租公課	土地 85,200 円	査定額	
	建物 501,700 円	66,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,900 円	66,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,900 円	66,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	1,277,622 円	(4,273 円/㎡)	(経費率 17.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	66,900,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 478.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,465,730 円 (18,280 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,132,738 円	
②総費用		1,277,622 円	
③純収益 ①-②		5,855,116 円	
④建物等に帰属する純収益		5,465,730 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		389,386 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		376,614 円 (1,260 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	6,847,527 円	(22,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

①比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等				
a	197071-1				建付地	()	ほぼ長方形	北西12m市道 中間画地		近商 (80, 300)				
b	197071-54				建付地	()	ほぼ長方形	南東18m県道、 北東6m角地		近商 (90, 300)				
c	197091-4				建付地	()	ほぼ長方形	南25m県道、西 3.3m角地		1住居 (60, 200)				
d	197052-9				更地	()	不整形	南西5.5m市道 中間画地		商業 (80, 330)				
e	197053-6				更地	()	ほぼ長方形	南西20m県道 中間画地		1住居 (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	() 37,810	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	37,810	$\frac{100}{[94.1]}$	40,181	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	40,200				
b	() 43,101	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,846	$\frac{100}{[100]}$	41,846	画地 0.0 行政 0.0	41,800				
c	() 32,095	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	37,221	$\frac{100}{[94.8]}$	39,263	その他 0.0	39,300				
d	() 42,522	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	47,247	$\frac{100}{[119.9]}$	39,405	[$\frac{100}{100}$]	39,400				
e	() 42,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,667	$\frac{100}{[113.8]}$	39,250	100	39,300				
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	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
c	正常	%/月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e	正常	%/月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 40,000 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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)
	7,813,895	1,388,565	6,425,330	5,424,880	1,000,450	(0.9672) 967,635	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	17,593,364 円 (28,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	246.00	L S 2 F			492.00	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商	80 %	300 %	300 %	615 ㎡	27.0 m × 24.0 m	前面道路： 県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	92.5 %	査定による

(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	246.00	90.0	221.40	1,631	361,103		3.0		1,083,309
2 ~ 2	事務所	246.00	95.0	233.70	1,350	315,495		3.0		946,485
~										
~										
~										
計		492.00	92.5	455.10		676,598				2,029,794

⑨年額支払賃料	676,598 円 × 12ヶ月 = 8,119,176 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 455.10 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	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 (%)	8,119,176 円 × 4.0 % + 円 × % = 324,767 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,794,409 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	2,029,794 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,486 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	7,813,895 円 (12,706 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	19702 (収-11)	1,870 (1,815)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113.0}$	$\frac{100}{100}$	1,607	対象基準階の月額実質賃料 1,635 円/㎡ 月額支払賃料 (1,631 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-5)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113.0}$	$\frac{100}{100}$	1,664	
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	332,000 円	66,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	243,575 円	8,119,176 ×	3.0 %
③公租公課	土地 182,190 円	査定額	
	建物 498,000 円	66,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,400 円	66,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,400 円	66,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,388,565 円	(2,258 円/㎡)	(経費率 17.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	66,400,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 492.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,424,880 円 (8,821 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,813,895	円
②総費用		1,388,565	円
③純収益 ①-②		6,425,330	円
④建物等に帰属する純収益		5,424,880	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,000,450	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		967,635	円
		(1,573	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	17,593,364 円	(28,600 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) 5-6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (46,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,700 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 11日), (6) 路線価 (39,000 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 米子市皆生5丁目1620番1外), (2) 近隣地域 (Standard use: 低層店舗地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は市内各所の幹線ないし準幹線沿道域が中心圏域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (商業用建物の新規賃貸物件が殆ど見られず), (8) 公示価格 (公示価格: 48,700 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 米子 (県) 5-3), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 48,700 円/㎡)

(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	197071-5				建付地	()	ほぼ整形	南西16m市道 中間画地		1中専 (60, 200)
b	197071-17				建付地	()	ほぼ整形	南西9m県道、南 東5m 二方路		1住居 (60, 200)
c	197051-72				建付地	()	ほぼ台形	北東25m県道、 北西6m 角地		1住居 (70, 200)
d	197051-7				建付地	()	不整形	北東18m国道 中間画地		近商 (80, 200)
e	197051-5				建付地	()	不整形	北東18m国道 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	() 43,251	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,823	$\frac{100}{[88.1]}$	48,607	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	48,600
b	() 41,671	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	44,953	$\frac{100}{[92.1]}$	48,809	画地 0.0 行政 0.0	48,800
c	() 37,805	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[78.8]}$	53,360	$\frac{100}{[108.2]}$	49,316	その他 0.0	49,300
d	() 34,873	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	44,429	$\frac{100}{[104.0]}$	42,720	[$\frac{100}{100}$]	42,700
e	() 42,399	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	43,308	$\frac{100}{[89.1]}$	48,606		48,600
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -11.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	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 -6.0		
c	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 -21.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 -12.7	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 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.02	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 -10.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 48,700 円/㎡】			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,707,939	2,374,790	11,333,149	9,315,000	2,018,149	(0.9689) 1,955,385	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		35,552,455 円 (37,200 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	382.40	S 2 F		764.80		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商	80%	200%	200%	956㎡	37.0m × 26.0m	前面道路： 国道 24.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	81.5%	設計による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	382.40	78.0	298.27	2,010	599,523	3.0	1,798,569
2 ~ 2	事務所	382.40	85.0	325.04	1,600	520,064	3.0	1,560,192
~								
~								
~								
計		764.80	81.5	623.31		1,119,587		3,358,761
⑨年額支払賃料				1,119,587 円 × 12ヶ月 = 13,435,044 円				
⑩a 共益費 (管理費)				100円/㎡ × 623.31㎡ × 12ヶ月 = 747,972 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				500円/台 × 10台 × 12ヶ月 + = 60,000 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されるので計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				14,183,016円 × 4.0% + 60,000円 × % = 567,321 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				13,675,695 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,358,761 円 × 96.0% × 1.00% = 32,244 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0% × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0% × 1.00% = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				13,707,939 円 (14,339 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-1)	1,652 (1,644)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,836	対象基準階の月額実質賃料 2,015 円/㎡ 月額支払賃料 (2,010 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-5)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,199	
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	575,000 円	115,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	427,290 円	14,243,016 ×	3.0 %
③公租公課	土地 280,000 円	査定額	
	建物 862,500 円	115,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	115,000 円	115,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	115,000 円	115,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,374,790 円	(2,484 円/㎡)	(経費率 17.3 %)
(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	115,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 764.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,315,000 円 (9,744 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		13,707,939	円
②総費用		2,374,790	円
③純収益 ①-②		11,333,149	円
④建物等に帰属する純収益		9,315,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,018,149	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,955,385	円
		(2,045	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	35,552,455 円	(37,200 円/㎡)

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

鑑定評価額	80,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 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	42,000 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	米子市米原5丁目453番1外 「米原5-3-20」				②地積 (㎡)	1,509	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 400m、西 150m、南 50m、北 100m				②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 75.0m、規模 2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに沿道型店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域	街路	2.5m県道	交通施設	米子駅 北西 3.4km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地へのアクセス機能の高い幹線沿道の路線商業地域であり、商業集積の進む国道431号方面等の路線商業地域と競合しながらも、比較的堅調に推移している。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	53,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	29,000 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	同一需給圏は市内各所の幹線ないし準幹線沿道地域が中心圏域。需要者は物販・飲食関連を主とする地元事業者が中心。景気の回復傾向を背景に事業用不動産も持ち直している。近隣地域周辺では全国チェーン店の店舗等の建設が進み、地価は上昇傾向で推移している。但し、規模・価格帯がまちまちで、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	定期借地型が主流となり売買取引は少なくなってきているが、売買取引における目的の殆どは自用目的である。賃貸目的の取引は散見される程度で、賃貸市場は総じて不活発といえる。そこで、実際の取引市場の実情を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに上記市場の特性、同一路線における最近の出店動向、過去1年間の価格形成要因の変動状況等を十分に勘案して、鑑定評価額を上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			
	米子（県） 5-3	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	53,000								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 低金利による良好な資金調達環境や堅調な企業業績等を背景に、郊外路線商業地の需要は底堅い。									
	前年標準価格 53,000 円/㎡				[地域要因] 地価水準の底値感が強まったのか、新規店舗の出店等も見られる。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。									
標準地番号				②変動率		年間 0.0% 半年間 %								
公示価格 円/㎡														

(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	197051-72				建付地	()	ほぼ台形	北東25m県道、北西6m角地		1住居 (70, 200)
b	197023-15				貸家建付地	()	長方形	南西25m県道、南東4m角地		準工 (70, 200)
c	197023-7				更地	()	不整形	東18m県道、北3m角地		1住居 (60, 200)
d	197091-4				建付地	()	ほぼ長方形	南25m県道、西3.3m角地		1住居 (60, 200)
e	197023-14				更地	()	長方形	北東25m県道中間画地		1住居 (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	() 37,805	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[78.8]}$	53,360	$\frac{100}{[92.6]}$	57,624	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,600
b	() 45,543 50,603	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,112	$\frac{100}{[100]}$	50,112	画地 0.0 行政 0.0	50,100
c	() 39,419	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	42,386	$\frac{100}{[78.0]}$	54,341	その他 0.0	54,300
d	() 32,095	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	37,221	$\frac{100}{[71.6]}$	51,985	[$\frac{100}{100}$]	52,000
e	() 40,816	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.8]}$	49,340	$\frac{100}{[92.6]}$	53,283		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 +0.02	街路 0.0 画地 -21.2	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 -1.5	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 +0.08	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 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.5	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 +0.02	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 -1.5	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -21.0		
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -2.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.5	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 53,000 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		既成市街地につき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		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	21,024,683	3,879,683	17,145,000	14,661,000	2,484,000	(0.9689) 2,406,748	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	43,759,055 円 (29,000 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	603.60	S 2 F		1,207.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60%	200%	200%	1,509㎡	20.0m × 72.0m	前面道路： 県道 25.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	80.5% 設計による	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	603.60	78.0	470.81	2,244	1,056,498		3.0		3,169,494
2 ~ 2	事務所	603.60	83.0	500.99	1,525	764,010		3.0		2,292,030
~										
~										
~										
計		1,207.20	80.5	971.80		1,820,508				5,461,524
⑨年額支払賃料				1,820,508 円 × 12ヶ月 = 21,846,096 円						
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 971.80 ㎡ × 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 (%)				21,846,096 円 × 4.0 % + 円 × % = 873,844 円						
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				20,972,252 円						
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				5,461,524 円 × 96.0 % × 1.00 % = 52,431 円						
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				21,024,683 円 (13,933 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	19702 (収-12)	1,820 (1,812)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	2,275	対象基準階の月額実質賃料 2,250 円/㎡ 月額支払賃料 (2,244 円/㎡) 基準階 1F B
b	19702 (収-10)	1,870 (1,815)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{90.0}$	2,135	
c	19702 (収-11)	1,879 (1,876)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	2,279	

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	905,000 円	181,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	655,383 円	21,846,096 ×	3.0 %
③公租公課	土地 599,800 円	査定額	
	建物 1,357,500 円	181,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	181,000 円	181,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	181,000 円	181,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,879,683 円	(2,571 円/㎡)	(経費率 18.5 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	181,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 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	14,661,000 円 (9,716 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		21,024,683	円
②総費用		3,879,683	円
③純収益 ①-②		17,145,000	円
④建物等に帰属する純収益		14,661,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,484,000	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,406,748	円
		(1,595	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	43,759,055 円	(29,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (66,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,700 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 11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 report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197051 - 5				建付地	()	不整形	北東18m国道 中間画地		準工 (60, 200)
b	197021 - 7				建付地	()	ほぼ長方形	南19m国道、西3m角地		工業 (60, 200)
c	197091 - 34				更地	()	ほぼ長方形	西28m県道 中間画地		準工 (60, 200)
d	197071 - 54				建付地	()	ほぼ長方形	南東18m県道、 北東6m角地		近商 (90, 300)
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	() 42,399	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	43,308	$\frac{100}{[]}$	43,308	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,300
b	() 29,617	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.8]}$	30,283	$\frac{100}{[82.8]}$	36,574	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,600
c	() 30,364	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	37,993	$\frac{100}{[103.0]}$	36,886	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,900
d	() 43,101	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,846	$\frac{100}{[115.0]}$	36,388	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 +0.02	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 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.2	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 -7.0 その他 0.0	環境 -11.0		
c	正常	%/月 +0.02	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,700 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	① 総収益 (円)	② 総費用 (円)	③ 純収益 (円)	④ 建物に帰属する 純収益 (円)	⑤ 土地に帰属する 純収益 (円)	⑥ 未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦ 還元利回り (r-g)
	23,933,698	4,213,063	19,720,635	17,002,400	2,718,235	(0.9689) 2,633,698	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧ 収益価格		47,885,418 円 (26,500 円/㎡)				
⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗	730.00	L S 2 F		1,460.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60%	200%	200%	1,806㎡	63.0m × 35.0m	前面道路： 国道 18.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺の土地利用、賃貸需給動向・標準地の規模等を勘案し判定。1階店舗、2階事務所。			⑦有効率の理由	95.5%	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
~ 1	店舗	730.00	93.0	678.90	1,630	1,106,607	3.0	3,319,821
~ 2	事務所	730.00	98.0	715.40	1,350	965,790	3.0	2,897,370
~								
~								
~								
計		1,460.00	95.5	1,394.30		2,072,397		6,217,191
⑨年額支払賃料						2,072,397 円 × 12ヶ月	=	24,868,764 円
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 1,394.30 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されており計上しない。		0 円
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))						24,868,764 円 × 4.0 %	+ 円 × 4.0 %	= 994,751 円
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								23,874,013 円
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						6,217,191 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	59,685 円
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)	円 × 96.0 % × 0.3400	= 0 円
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						23,933,698 円	(13,252 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-1)	1,652 (1,644)	100 [100]	[100/100]	100 [100]	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	1,502	対象基準階の月額実質賃料 1,634 円/㎡ 月額支払賃料 (1,630 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-5)	1,880 (1,875)	100 [100]	[100/100]	100 [100]	100 [100]	100 [110.0]	1,709		
c	-	()	100 []	[/100]	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,060,000 円	212,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	746,063 円	24,868,764 ×	3.0 %
③公租公課	土地 393,000 円	査定額	
	建物 1,590,000 円	212,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	212,000 円	212,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	212,000 円	212,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,213,063 円	(2,333 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)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	212,000,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 1,460.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0802	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	17,002,400 円 (9,414 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,933,698	円
②総費用		4,213,063	円
③純収益 ①-②		19,720,635	円
④建物等に帰属する純収益		17,002,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,718,235	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,633,698	円
		(1,458	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	47,885,418 円	(26,500 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 5-9	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印
鑑定評価額	26,600,000 円		1㎡当たりの価格	27,200 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	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	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市二本木字浜田 1 1 1 1 番 1				②地積 (㎡)	977	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 4 m 国道		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等が見られる郊外の路線商業地域。地域要因の変化はない。今後とも現状を基調に推移すると予測される。地価は概ね横ばい傾向が継続すると考察する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	27,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は米子市の郊外日野川右岸の市街化調整区域を中心とする路線商業地。非線引都市計画区域や都市計画区域外の幹線道路沿いの地域を含む。需要者は事務所、店舗等の敷地として利用する法人を中心とし、圏域の内外に及ぶ。需要動向は、公法上の規制や交通量の減少等により、国道 4 3 1 号線に比べて需要は弱い。このような状況が継続すると予測される。様々な業態、地積、土地利用現況等から需要の中心となる価格帯は見いだしたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の特性から積算価格、収益価格の試算は不可能であった。比準価格は同一需給圏内の類似地域内に存する多数の取引事例から試算された価格である。各事例とも資料としての信頼性、規範性を有し、各試算過程の補修性、価格形成要因に係る判断の整合性等は適切に行われている。鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を標準とし、近隣地域の動向等について再検討した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 27,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱い、地価動向は、概ね適正な水準に至り、概ね横ばいの傾向にある。					
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		[個別的要因] 特にない					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197073-11				更地	()	不整形	北東25m国道 中間画地		「調区」 (70,400)
b	197073-13				建付地	()	ほぼ長方形	東16m国道 中間画地		「調区」 (70,400)
c	197071-29				更地	()	ほぼ長方形	北西10m県道 中間画地		「調区」 (70,400)
d	197071-53				建付地	()	ほぼ長方形	北15m国道 中間画地		(都) (70,400)
e	197091-47				更地	()	不整形	北7m県道 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	() 19,254	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	23,254	$\frac{100}{[85.9]}$	27,071	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100
b	() 27,225	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,250	$\frac{100}{[109.0]}$	27,752	画地 0.0 行政 0.0	27,800
c	() 22,540	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,540	$\frac{100}{[81.8]}$	27,555	その他 0.0	27,600
d	() 24,743	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	24,743	$\frac{100}{[93.5]}$	26,463	[$\frac{100}{100}$]	26,500
e	() 23,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	27,135	$\frac{100}{[98.2]}$	27,632		27,600
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 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +9.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
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 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 27,200 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 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由	適切な賃貸事例がなく、適用困難。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ