

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	氏名	印

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	③法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,500)準防 (その他)(90,500)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	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	駅前幹線道路沿いの中心商業地域	街路	25 m 県道	交通施設	米子駅北西 200m	法令規制	商業(90,500)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。事務所街から飲食店街へと変化しつつある。したがって、2階以上の上層階の需要が弱く、1階の飲食店、2階以上空き家といった建物も見受けられる。地価は弱含み。											
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ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	103,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	50,100 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	同一需給圏は米子の中心商業地域で、JR米子駅前通り及び中心部の国道沿線を中心とした飲食店、ホテル、事務所等が建ち並ぶ準高度商業地域。需要者はホテル、飲食店・シェアワークスペース・事務所等の複合施設の建築を目論む法人等が考えられるが、いずれの商業施設も供給不足とは考えられないことから需要は低調と思考する。なお、需要の価格帯を適格に指摘できるほどの業種別、画地規模別、地域別等の事例資料はない。地価は弱含みで推移すると考察。												
(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、多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。他方、収益価格は比準価格の4.8%強と試算された。試算過程は適切であるが、対象不動産のような相対的に小規模な土地に収益物件を建築することは現実味に欠けること、賃貸物件の用途が適切であったとしても未来永劫同一条件で賃貸が継続することは不確実であること等を考慮した結果、比準価格を標準として対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	米子（県） 5-2		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	83,000 円/㎡		[98.8] / 100	100 [100]	100 [79.5]	[100] / 100	103,000					
(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価格形成要因	[一般的な要因] 市内の商業地域では商業拠点の分散、支店・営業所の撤退、買い物行動の変化等により、嘗ての商業中心地域は繁華性が後退している。								
	■継続 □新規				[地域要因] 駅前の商業地域でホテルや飲食店の進出があるものの、上層階に空き家が見られる建物もあるなど、繁華性に陰りが見られる。								
	前年標準価格 108,000 円/㎡				[個別的要因] 特になし。								
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													
②変動率			年間	-4.6%	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	217013 -56			建付地	()	長方形	南西16m市道、北西6m角地		商業(100,500)準防					
b	217013 -59			建付地	()	不整形	北東25m県道、南西6m二方路		商業(100,500)準防					
c	217091 -6			建付地	()	長方形	南西25m県道中間画地		商業(90,500)準防					
d	217073 -10			建付地	()	長方形	北西24m国道中間画地		商業(90,500)準防					
e	217073 -8			貸家建付地	()	ほぼ整形	南東24m国道、南西8.5m角地		商業(100,500)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	() 92,081	100 [100]	[97.5] 100	100 [100]	100 [105.0]	85,504	100 [82.2]	104,019	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	104,000				
b	() 106,054	100 [100]	[96.8] 100	100 [90.0]	100 [106.7]	106,904	100 [100]	106,904	画地 0.0 行政 0.0	107,000				
c	() 82,287	100 [100]	[97.2] 100	100 [90.0]	100 [100]	88,870	100 [88.2]	100,760	その他 0.0	101,000				
d	() 69,119	100 [100]	[98.6] 100	100 [80.0]	100 [100]	85,189	100 [80.6]	105,694	[100] 100	106,000				
e	() 83,113	100 [100]	[94.6] 100	100 [100]	100 [99.8]	78,782	100 [79.8]	98,724		98,700				
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	0.0	環境	-17.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.25	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	+6.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.35	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	-16.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.30	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	-16.0
			画地	-0.2	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 : 103,000 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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)
	10,027,361	1,845,774	8,181,587	7,533,000	648,587	(0.9689) 628,416	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		11,425,745 円 (50,100 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	182.40			S 3			547.20			
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、幅員等		
商業準防	90 %	500 %	500 %	228 ㎡		11.0 m × 21.0 m		前面道路： 県道 25.0 m 特定道路までの距離： m		
⑥想定建物の概要				1階店舗、2～3階事務所		⑦有効率	83.3 %	査定		理由
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	182.40	80.0	145.92	2,444	356,628	3.0		1,069,884	
2 ~ 3	事務所	182.40	85.0	155.04	1,650	255,816	3.0		767,448	
~										
~										
~										
計		547.20	83.3	456.00		868,260			2,604,780	
⑨年額支払賃料						868,260 円 × 12ヶ月 = 10,419,120 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 456.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						10,419,120 円 × 4.0 % + 円 × % = 416,765 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						10,002,355 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						2,604,780 円 × 96.0 % × 1.00 % = 25,006 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						10,027,361 円 (43,980 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	21701 (収 -9)	2,399 (2,393)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [105.0]	100 [100]	2,285	対象基準階の 月額実質賃料 2,450 円/㎡ 月額支払賃料 (2,444 円/㎡) 基準階 1F B
b	21709 (収 -5)	2,033 (2,030)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [80.0]	100 [100]	2,541	
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	465,000 円	93,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	312,574 円	10,419,120 ×	3.0 %
③公租公課	土地 184,700 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	1,845,774 円	(8,096 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	93,000,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 547.20 ㎡ × (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	7,533,000 円 (33,039 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		10,027,361	円
②総費用		1,845,774	円
③純収益 ①-②		8,181,587	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		648,587	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		628,416	円
		(2,756	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	11,425,745 円	(	50,100 円/㎡)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	米子市加茂町1丁目25番8外				②地積 (㎡)	446	⑨法令上の規制等 商業(80,500)準防 (その他)(90,500)			
	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 50m、西 50m、南 150m、北 100m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに事務所ビル等が建ち並ぶ業務商業地域	街路 2.4m国道			
	⑤地域要因の将来予測	事務所を中心とした業務商業地域である。市役所に近く、利便性に恵まれている。長年の地価下落により、適正水準に近づいている。コロナの影響で、やや下落で推移すると予想する。									
(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	82,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	42,300 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中心部の幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域。需要者の中心は全国企業、地元企業等、多様な事業者が考えられる。市場動向は、長年の地価下落により、適正水準に近づいており、地価は安定的に推移していた。コロナの影響により、地価水準は下落傾向と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ中心部の商業地域で、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。市場の実態を反映した比準価格を重視して鑑定評価額を決定した。今後、コロナの影響がどの程度続くか不透明で、現状において適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は参考に止めた。										
(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 83,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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			[地域要因]	中心部商業地であり、事務所、店舗、金融機関がある。コロナの影響により地価は、下落傾向と考えられる。				
	標準地番号 米子 5-3		公示価格 82,500 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1.2%	半年間		-0.6%					

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	217073																																	貸家建付地											()											ほぼ整形											南東24m国道、南西8.5m角地																						商業(100,500)準防										
b	217073																																	更地											()											ほぼ正方形											北東8m市道、北西7m角地																						商業(100,400)準防										
c	217073																																	建付地											()											長方形											北西24m国道中間画地																						商業(90,500)準防										
d	217091																																	建付地											()											長方形											南西25m県道中間画地																						商業(90,500)準防										
e	217013																																	建付地											()											不整形											北東25m県道、南西6m二方路																						商業(100,500)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	() 83,113				100 [100]		[94.6] 100		100 [100]		100 [99.8]		78,782		100 [98.0]		80,390		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0		80,400																																																																														
b	() 82,374				100 [100]		[94.9] 100		100 [/]		100 [105.0]		74,450		100 [94.1]		79,118		画地 0.0 行政 0.0		79,100																																																																														
c	() 69,119				100 [100]		[98.6] 100		100 [80.0]		100 [100]		85,189		100 [99.0]		86,049		その他 0.0		86,000																																																																														
d	() 82,287				100 [100]		[97.2] 100		100 [90.0]		100 [100]		88,870		100 [108.1]		82,211		[100] 100		82,200																																																																														
e	() 106,054				100 [100]		[96.8] 100		100 [90.0]		100 [106.7]		106,904		100 [116.2]		92,000				92,000																																																																														
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 -0.30		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0	画地	-0.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0																																																																									
b	正常		% / 月 -0.30		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	-3.0	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0																																																																									
c	正常		% / 月 -0.08		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0	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 -0.35		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	+7.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0																																																																									
e	正常		% / 月 -0.25		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	+15.0	画地	+6.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0																																																																									
オ標準価格決定の理由											[標準価格: 82,000 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	
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)
	17,850,633	3,252,941	14,597,692	13,527,000	1,070,692	(0.9689) 1,037,393	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		18,861,691 円 (42,300 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	355.00	S 3		1,065.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90%	500%	500%	446㎡	14.5m × 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			⑦有効率の理由	81.7%	周辺地域を参考

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	355.00	75.0	266.25	2,300	612,375	3.0	1,837,125
2 ~ 2	事務所	355.00	83.0	294.65	1,700	500,905	3.0	1,502,715
3 ~ 3	事務所	355.00	87.0	308.85	1,400	432,390	3.0	1,297,170
~								
~								
計		1,065.00	81.7	869.75		1,545,670		4,637,010

⑨年額支払賃料	1,545,670 円 × 12ヶ月 =	18,548,040 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 869.75 ㎡ × 12ヶ月 =	0 円
⑩b共益費（管理費）の算出根拠		
⑪その他の収入（駐車場使用料等）	円/台 × 台 × 12ヶ月 +	0 円
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）	保証金等により担保されているため、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 ((⑨+⑩a) × 空室率A(%)) + ((⑪) × 空室率B(%))	18,548,040 円 × 4.0 % + 円 × % =	741,922 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		17,806,118 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	4,637,010 円 × 96.0 % × 1.00 % =	44,515 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	17,850,633 円 (	40,024 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21701 (収-9)	2,399 (2,393)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	2,181	対象基準階の月額実質賃料 2,306 円/㎡ 月額支払賃料 (2,300 円/㎡) 基準階 1F B
b	21707 (収-14)	2,439 (2,434)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [102.0]	100 [100]	2,391		
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	835,000 円	167,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	556,441 円	18,548,040 ×	3.0 %
③公租公課	土地 275,000 円	査定額	
	建物 1,252,500 円	167,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	167,000 円	167,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	167,000 円	167,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	3,252,941 円	(7,294 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	167,000,000 円	157,000 円/㎡ ×	1,065.00 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	13,527,000 円 (30,330 円/㎡)	設備部分 0.0996 × 30 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		17,850,633	円
②総費用		3,252,941	円
③純収益 ①-②		14,597,692	円
④建物等に帰属する純収益		13,527,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,070,692	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,037,393	円
		(2,326	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	18,861,691 円	(	42,300 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

鑑定評価額	26,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年4月14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 100 m、西 100 m、南 300 m、北 300 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 22.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 660 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	沿道型商業施設が建ち並ぶ路線商業地域。	街路	20 m県道	交通施設	米子駅北 3km	法令規制	近商(80,200)
	⑤地域要因の将来予測	ここ数年は店舗の新規出店のほか分譲マンションの建設も見られるなど比較的堅調に推移していた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、特に飲食店を中心に需要の大幅な減少が懸念される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	27,400 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は市域北部の幹線道路沿線を中心とする地域と判定した。需要者は小売・飲食業に携わる地元事業者が中心であり、フランチャイズ店も多く見られる。モータリゼーションの進展により商業の中心は郊外部へと移行しつつあり、需要も堅調に推移していた。しかし、新型コロナウイルス感染症は当該地域にも大きな影響を及ぼしており、今後の需要の大きな減少が懸念される。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、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	比準価格は市域北部の幹線道路沿いにおいて成約した取引事例を根拠として試算しており、需要者の意思決定の内容が価格に反映されている点において重視すべき価格である。一方、新型コロナウイルス感染症の影響により賃貸市場は不安定となっており、賃料水準の予測は難しい状況にあることから収益価格の精度は相対的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を	① 代表標準地	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			
	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	地域要因	街路交通環境行政その他			
	-	[]	100	[]	[]	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 変動状況形成要因	[一般的要因] 今後の新型コロナウイルスの感染拡大状況によっては、需要の大幅な減退も考えられる。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,500 円/㎡			[地域要因] 飲食店も多い商業地域であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により売上げは大幅な減少傾向にある。										
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 米子 5-7 公示価格 52,500 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間	-1.0%	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	217093 - 10			建付地	()	長方形	北西16m県道 中間画地		近商 (80, 200)					
b	217093 - 11			更地	()	長方形	南西9m県道 中間画地		1住居 (60, 200)					
c	217093 - 12			建付地	()	台形	北西20m県道 中間画地		1住居 (60, 200)					
d	217093 - 13			建付地	()	ほぼ台形	北西20m県道 中間画地		2住居 (60, 200)					
e	217053 - 48			建付地	()	不整形	北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	() 57,472	100 [100]	[98.7] 100	100 [100]	100 [100]	56,725	100 [105.8]	53,615	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,600				
b	() 40,400	100 [100]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100]	39,875	100 [77.4]	51,518	画地 0.0 行政 0.0	51,500				
c	() 37,796	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [90.0]	41,534	100 [78.0]	53,249	その他 0.0	53,200				
d	() 36,102	100 [100]	[98.6] 100	100 [95.0]	100 [95.0]	39,442	100 [81.0]	48,694	[100] 100	48,700				
e	() 44,780	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [97.0]	46,165	100 [87.0]	53,063		53,100				
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 -0.08	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	+8.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.08	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	-21.0
			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 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-22.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-19.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-13.0
			画地	-3.0	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： 52,000 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 [\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)
	7,566,104	1,399,251	6,166,853	5,362,200	804,653	(0.9689) 779,628	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		14,175,055 円 (27,400 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	206.80			S 2			413.60			
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
近商	80 %	200 %	200 %	517 ㎡	22.0 m × 30.0 m		前面道路： 県道 20.0 m 特定道路までの距離： m			
⑥想定建物の概要				フロア貸し。		⑦有効率 90.0 %	設計による。			
理由										
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡ 当 たり 月 額 支 払 賃 料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	206.80	90.0	186.12	2,070	385,268	3.0		1,155,804	
2 ~ 2	事務所	206.80	90.0	186.12	1,450	269,874	3.0		809,622	
~										
~										
~										
計		413.60	90.0	372.24		655,142			1,965,426	
⑨年額支払賃料						655,142 円 × 12ヶ月 = 7,861,704 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 372.24 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						7,861,704 円 × 4.0 % + 円 × % = 314,468 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						7,547,236 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						1,965,426 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,868 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						7,566,104 円 (14,635 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	2 1 7 0 9 (収 - 3)	1,880 (1,875)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [96.0]	100 [100]	1,958	対象基準階の 月額実質賃料 2,075 円/㎡ 月額支払賃料 (2,070 円/㎡) 基準階 1 F B
b	2 1 7 0 9 (収 - 4)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [85.0]	100 [100]	2,211		
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	331,000 円	66,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	235,851 円	7,861,704 ×	3.0 %
③公租公課	土地 203,500 円	査定額	
	建物 496,500 円	66,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,200 円	66,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,200 円	66,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,399,251 円	(2,706 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	66,200,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 413.60 ㎡ × (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	5,362,200 円 (10,372 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,566,104 円	
②総費用		1,399,251 円	
③純収益 ①-②		6,166,853 円	
④建物等に帰属する純収益		5,362,200 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		804,653 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		779,628 円 (1,508 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,175,055 円	(	27,400 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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 14 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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,360)		
	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	米子 900m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 50.0 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	6 m 市道	交通施設	米子駅北西 900m	法令規制	商業 (90,360) 準防		
⑤地域要因の将来予測	空き店舗が多い状況が続いているが、特に有効な打開策もないことから衰退傾向は当面続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,700 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	同一需給圏は中心市街地及びその周縁部の小売店舗等が連たんする古くからの商業地域と判定した。需要者は地元の小規模資本の事業者が中心である。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、中心市街地への客足は遠のいている。また、新型コロナウイルス感染症の影響を少なからず受けており、需要の減退が懸念される。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。また、新型コロナウイルス感染症の影響により賃貸市場は不安定となっており、賃料水準の予測は難しい状況にあることから収益価格は参考にとどめる。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) 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	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 37,600 円/㎡			[地域要因] 空き店舗が多いが、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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間	-0.8 %	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	217093 - 14			建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5m市道、北西7m二方路		商業(90,330)準防	
b	217093 - 16			更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道中間画地		商業(90,240)準防	
c	217093 - 17			建付地	()	長方形	南西5.5m市道中間画地		商業(90,330)準防	
d	217071 - 94			更地	()	ほぼ整形	北西3.5m市道中間画地		商業(90,240)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	() 32,396	100 [100]	[98.8] 100	100 [90.0]	100 [97.9]	36,326	100 [100]	36,326	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,300
b	() 34,785	100 [100]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100]	34,750	100 [96.0]	36,198	画地 0.0 行政 0.0	36,200
c	() 22,376	100 [100]	[98.4] 100	100 [75.0]	100 [75.0]	39,143	100 [105.8]	36,997	その他 0.0	37,000
d	() 31,046	100 [100]	[99.1] 100	100 [/]	100 [88.2]	34,883	100 [89.3]	39,063	[100] 100	39,100
e	()	100 []	[] 100	100 []	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 -0.08	街路 0.0 画地 -2.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0	環境 +8.0	
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -11.8	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 -5.0 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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 37,300 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的 要因の比較 [<u>100</u>]	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)
	7,076,088	1,274,876	5,801,212	5,465,730	335,482	(0.9672) 324,478	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		5,899,600 円 (19,700 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 (㎡)			
店舗兼住宅	239.00			L S 2			478.00			
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、幅員等		
商業準防	80%	400%	360%	299㎡		6.5m × 51.0m		前面道路：市道 6.0m 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、賃貸需給動向等を勘案し判定。1階店舗、2階住宅。			⑦有効率の理由	86.5%	設計による。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	239.00	83.0	198.37	1,755	348,139	3.0	1,044,417		
2 ~ 2	住宅	239.00	90.0	215.10	1,230	264,573	3.0	793,719		
~										
~										
~										
計		478.00	86.5	413.47		612,712		1,838,136		
⑨年額支払賃料				612,712 円 × 12ヶ月 = 7,352,544 円						
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 413.47 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない 0 円						
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				7,352,544 円 × 4.0 % + 円 × % = 294,102 円						
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,058,442 円						
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,838,136 円 × 96.0 % × 1.00 % = 17,646 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				7,076,088 円 (23,666 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	21709 (収) -5	2,033 (2,030)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [111.0]	100 [100]	1,832	対象基準階の月額実質賃料 1,759 円/㎡ 月額支払賃料 (1,755 円/㎡) 基準階 1F B
b	21709 (収) -6	1,733 (1,729)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [103.0]	100 [100]	1,683	
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	334,500 円	66,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	220,576 円	7,352,544 ×	3.0 %
③公租公課	土地 84,300 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	1,274,876 円	(4,264 円/㎡)	(経費率 18.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	5,465,730 円 (18,280 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,076,088	円
②総費用		1,274,876	円
③純収益 ①-②		5,801,212	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		335,482	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		324,478	円
		(1,085	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	5,899,600 円	(	19,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和3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, 印. Values include 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, 24,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月18日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月16日, 正常価格, 31,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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. Contains detailed text and numerical data.

(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	217091 - 3			更地	()	長方形	北西11.5m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防					
b	217053 - 47			建付地	()	台形	南西6.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)					
c	217051 - 9			建付地	()	ほぼ台形	南東11m市道、 北西2m 二方路		近商 (80, 300)					
d	217091 - 12			建付地	()	ほぼ整形	西18m県道、北 20m 角地		1住居 (70, 200)					
e	217013 - 57			建付地	()	ほぼ整形	南東20m県道 中間画地		商業 (90, 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	() 37,014	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [100]	37,014	100 [95.1]	38,921	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	38,900				
b	() 28,239	100 [100]	[98.3] 100	100 [90.0]	100 [80.0]	38,554	100 [95.9]	40,202	画地 0.0 行政 0.0	40,200				
c	() 23,135	100 [100]	[99.2] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	24,757	100 [66.2]	37,397	その他 0.0	37,400				
d	() 30,020	100 [100]	[99.4] 100	100 [80.0]	100 [105.0]	35,524	100 [90.7]	39,166	[100] 100	39,200				
e	() 58,424	100 [100]	[98.5] 100	100 [100]	100 [100]	57,548	100 [146.3]	39,336		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	-2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-1.0	環境	+2.0
			画地	-20.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-8.0	交通・接近	0.0	環境	-28.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-4.0	環境	-10.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	+42.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	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 : 39,000 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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) (%)
	7,724,403	1,383,466	6,340,937	5,424,880	916,057	(0.9672) 886,010	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		16,109,273 円 (26,200 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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況											
①用途	②建築面積 (㎡)			③構造・階層			④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所	246.00			L S 2			492.00				
⑤公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、幅員等			
近商	80%	300%	300%	615㎡		27.0m×24.0m		前面道路： 県道 18.0m 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 92.5%		査定による理由			
(3)-3総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	246.00	90.0	221.40	1,596	353,354	3.0		1,060,062		
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		668,849			2,006,547		
⑨年額支払賃料						668,849 円 × 12ヶ月 =				8,026,188 円	
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 455.10 ㎡×12ヶ月 =				0 円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金により担保されている				0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						8,026,188 円 × 4.0 % + 円 × % =				321,048 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										7,705,140 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						2,006,547 円 × 96.0 % × 1.00 % =				19,263 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						7,724,403 円 (				12,560 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	21709 (収 -3)	1,880 (1,875)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [113.0]	100 [100]	1,664	対象基準階の 月額実質賃料 1,600円/㎡ 月額支払賃料 (1,596円/㎡) 基準階 1F B	
b	21709 (収 -4)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [115.0]	1,485			
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	332,000 円	66,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	240,786 円	8,026,188 ×	3.0 %
③公租公課	土地 179,880 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	1,383,466 円	(2,250 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	66,400,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 492.00 ㎡ × (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	5,424,880 円 (8,821 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,724,403	円
②総費用		1,383,466	円
③純収益 ①-②		6,340,937	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		916,057	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		886,010	円
		(1,441	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	16,109,273 円	(	26,200 円/㎡)

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

鑑定評価額	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	38,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	米子市皆生5丁目1620番1外「皆生5-20-17」				②地積 (㎡)	956	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)		
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 250 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 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 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	2.4 m 国道	交通施設	米子駅北東 4.6 km	法令規制	近商 (80,200)		
(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	47,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,800 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	同一需給圏は市内各所の幹線ないし準幹線沿道域が中心圏域。需要者は物販・飲食関連を主とする地元事業者が中心であったが、若年層を対象とした全国展開型のチェーン店等の市場参入も見られる。中心市街地に近い幹線沿道地域であるが、近年では、定期借地型の主流化等から売買取引が減少しており、取引があっても規模・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	米子市郊外の路線商業地域で、事業用定期借地権による新規供給が見られる地域である。市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。コロナの影響が、今後どの程度続くか不透明で、現状において適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は参考にとめた。										
(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
	米子（県） 5-3	[99.0] / 100	100 [100]	100 [109.6]	[100] / 100	47,400					
(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 変動状況								
	■ 継続 □ 新規		[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。								
	前年標準価格 48,000 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、緩やかな下落傾向にある。								
	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		[個別的要因] 特になし								
□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡							
② 変動率		年間	-1.0 %	半年間	%						

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	217093																																	建付地											()											台形											北西20m県道 中間画地																						1住居 (60, 200)																					
b	217091																																	建付地											()											ほぼ整形											北西22m国道 中間画地																						近商 (80, 200)																					
c	217093																																	建付地											()											長方形											北西16m県道 中間画地																						近商 (80, 200)																					
d	217093																																	建付地											()											ほぼ台形											北西20m県道 中間画地																						2住居 (60, 200)																					
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	() 37,796											100 [100]											[98.9] 100											100 [100]											100 [90.0]											41,534											100 [89.0]											46,667											街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0											46,700										
b	() 52,619											100 [100]											[99.5] 100											100 [100]											100 [100]											52,356											100 [113.4]											46,169											画地 0.0 行政 0.0											46,200										
c	() 57,472											100 [100]											[98.7] 100											100 [100]											100 [100]											56,725											100 [112.0]											50,647											その他 0.0											50,600										
d	() 36,102											100 [100]											[98.6] 100											100 [95.0]											100 [95.0]											39,442											100 [85.0]											46,402											[100] 100											46,400										
e	()											100 []											[] 100											100 []											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 -0.08		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 -11.0																																																																																										
					画地 -10.0			行政 0.0			その他 0.0			行政 0.0			その他 0.0																																																																																													
b	正常		% / 月 -0.08		街路 0.0			交通・接近 0.0			環境 0.0			街路 0.0			交通・接近 +8.0			環境 +5.0																																																																																										
					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 -0.08		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 +12.0																																																																																										
					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 -0.08		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 -15.0																																																																																										
					画地 -5.0			行政 0.0			その他 0.0			行政 0.0			その他 0.0																																																																																													
e			% / 月		街路			交通・接近			環境			街路			交通・接近			環境																																																																																										
					画地			行政			その他			行政			その他																																																																																													
オ標準価格決定の理由											[標準価格 : 47,500 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	
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)
	13,298,107	2,422,015	10,876,092	9,315,000	1,561,092	(0.9689) 1,512,542	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		27,500,764 円 (28,800 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	382.40	S 2			764.80	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商	80%	200%	200%	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	2,000	596,540	3.0	1,789,620
2 ~ 2	事務所	382.40	85.0	325.04	1,500	487,560	3.0	1,462,680
~								
~								
~								
計		764.80	81.5	623.31		1,084,100		3,252,300

⑨年額支払賃料	1,084,100 円 × 12ヶ月 =	13,009,200 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(%))	13,757,172 円 × 4.0% + 60,000 円 × % =	550,287 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,266,885 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	3,252,300 円 × 96.0% × 1.00% =	31,222 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		13,298,107 円 (13,910 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21709 (収-4)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [90.0]	100 [100]	2,088	対象基準階の月額実質賃料 2,005 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 円/㎡) 基準階 1F B
b	21707 (収-15)	1,502 (1,458)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [90.0]	100 [100]	1,669		
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	575,000 円	115,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	414,515 円	13,817,172 ×	3.0 %
③公租公課	土地 340,000 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	2,422,015 円	(2,533 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	115,000,000 円	150,000 円/㎡ ×	764.80 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
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	9,315,000 円 (9,744 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益			13,298,107 円
②総費用			2,422,015 円
③純収益 ①-②			10,876,092 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			1,561,092 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		(	1,512,542 円 1,582 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	27,500,764 円	(	28,800 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	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	76,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月18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) 特別用途地区							
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m				②標準の使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 75.0 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	飲食店舗・事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	2.5 m 県道	交通施設	米子駅北西 3.4 km	法令規制	準工(60,200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	商業地域としてはほぼ熟成しているが、新型コロナウイルス感染症の影響が残っており今後の推移を注視する必要がある。												
(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	50,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	30,800 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、旧米子市の幹線道路を中心とした路線商業地域が存在する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人・法人事業者であるが、全国的若しくは広域的に店舗展開している法人事業者が目立つ。米子市内でも数少ない商業集積地であり、商圏も広いが、最近の新型コロナウイルス感染症の影響により、やや陰りが見え始めている。取引については、面積がまちまちであり、中心となる価格帯を見いだすのが困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため広範囲にわたって収集した。一方標準地は、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、収益物件はテナントビル等に限定されることから、賃貸市場の成熟は低い方である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			環境	交通	0.0	行政	交通	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	米子（県）5-3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	画地	0.0	行政	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	52,500 円/㎡	[99.0]	100	100	[100]	50,500		その他	0.0	その他	その他	+3.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 郊外型店舗においては、飲食店舗が多く、より濃くコロナの影響が見受けられる。							
	前年標準価格	51,200 円/㎡			[地域要因]		コロナ禍におけるステイホームの習慣が定着し始めており、客足の戻りが遅い様である。							
	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]		特になし。							
② 変動率	年間	-1.0 %	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		
	1	2	1	2									
a	217091	-19				建付地	()	ほぼ整形	北西22m国道 中間画地		近商 (80, 200)		
b	217071	-63				更地	()	ほぼ長方形	北16m県道 中間画地		1 中専 (60, 200)		
c	217071	-80				更地	()	長方形	北東25m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)		
d	217053	-48				建付地	()	不整形	北18m国道 中間画地		準工 (60, 200)		
e	217093	-13				建付地	()	ほぼ台形	北西20m県道 中間画地		2 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/㎡)		
	1	2	[]	[]	[]	[]		[]		[]			
a	()	52,619	100 [100]	[99.5] 100	100 [100]	100 [100]	52,356	100 [103.0]	50,831	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,800		
b	()	43,448	100 [100]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100]	43,535	100 [87.2]	49,925	画地 0.0 行政 0.0	49,900		
c	()	32,000	100 [100]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100]	31,680	100 [62.4]	50,769	その他 0.0	50,800		
d	()	44,780	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [97.0]	46,165	100 [88.9]	51,929	[100] 100	51,900		
e	()	36,102	100 [100]	[98.6] 100	100 [95.0]	100 [95.0]	39,442	100 [79.2]	49,801		49,800		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
			街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
a	正常	%/月 -0.08	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					
b	正常	%/月 +0.02	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0					
c	正常	%/月 -0.08	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 -37.0					
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 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0					
e	正常	%/月 -0.08	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 -20.0					
オ比準価格決定の理由								[比準価格 : 50,700 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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) 5.5 %
	21, 163, 523	3, 863, 661	17, 299, 862	14, 661, 000	2, 638, 862	(0.9689) 2, 556, 793	(5.5 - 0.0)
	⑧収益価格		46, 487, 145 円 (30, 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	603.60			S 2			1,207.20			
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	1,509㎡	20.0m × 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 1F：店舗、2F：事務所		⑦有効率	82.5%	査定による理由		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	603.60	80.0	482.88	2,095	1,011,634	3.0	3,034,902		
2 ~ 2	事務所	603.60	85.0	513.06	1,600	820,896	3.0	2,462,688		
~										
~										
~										
計		1,207.20	82.5	995.94		1,832,530		5,497,590		
⑨年額支払賃料				1,832,530 円 × 12ヶ月 = 21,990,360 円						
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 995.94 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				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 (%)				21,990,360 円 × 4.0 %		+ 円 × % = 879,614 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				21,110,746 円						
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				5,497,590 円 × 96.0 % × 1.00 % = 52,777 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				21,163,523 円 (14,025 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	21709 (収 -3)	1,880 (1,875)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [90.0]	100 [100]	100 [100]	2,089	対象基準階の 月額実質賃料 2,100円/㎡ 月額支払賃料 (2,095円/㎡) 基準階 1F B
b	21705 (収 -15)	1,820 (1,812)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [85.0]	100 [100]	2,141		
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	905,000 円	181,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	659,711 円	21,990,360 ×	3.0 %
③公租公課	土地 579,450 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	3,863,661 円	(2,560 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	181,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (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	14,661,000 円 (9,716 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		21,163,523	円
②総費用		3,863,661	円
③純収益 ①-②		17,299,862	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		2,638,862	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,556,793	円
		(1,694	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	46,487,145 円	(	30,800 円/㎡)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

鑑定評価額	65,900,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	米子市車尾4丁目1262番3外				②地積 (㎡)	1,806	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) 特別用途地区					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8 m 国道	交通施設	米子駅北東 3.6 km	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、事務所、事業所等が混在する地域で、当分の間は現状を維持するものと予測する。現在、需要は回復基調にあった。しかし、コロナの影響もあり、現在は、地価は概ね横這いにあると考えられる。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	22,400 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は米子市近郊、郊外の幹線道路沿いの商業地。需要者の中心は米子市に地縁性をもつ中規模程度の資本の事業者が多い。市場動向は、自動車道の整備、国道431号方面への商業集積の移行により、自動車交通量が減少し一時衰退したが、最近、新たな店舗の立地、進出も散見される。地価は、概ね横這いとする。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	米子市郊外の路線商業地域で、事業用定期借地権による新規供給が見られる地域である。市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。コロナの影響が、今後どの程度続くか不透明で、現状において適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は参考にとめた。												
(8) 公示価格を	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		
	米子（県） 5-3	[99.0] / 100	100 [100]	100 [142.0]	[100] / 100	36,600							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 36,500 円/㎡												
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	③ 変動状況 ④ 地域要因 [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。 [地域要因] 地域要因の大きな変動は認められない。需要は回復基調にあるが、地価はコロナの影響もあり、概ね横這いとする。 [個別的要因] 特にない												
	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	217073 -6			建付地	()	不整形	北18m国道 中間画地		準工 (60,200)		
b	217093 -12			建付地	()	台形	北西20m県道 中間画地		1住居 (60,200)		
c	217053 -49			建付地	()	不整形	南西20m県道、 北東6m 二方路		1住居 (60,200)		
d	217091 -19			建付地	()	ほぼ整形	北西22m国道 中間画地		近商 (80,200)		
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	() 17,675	100 [100]	[100] 100	100 [70.0]	100 [85.0]	29,706	100 [100]	29,706	街路 0.0		29,700
b	() 37,796	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [90.0]	41,534	100 [106.1]	39,146	交通・ 接近 0.0		39,100
c	() 29,126	100 [100]	[98.6] 100	100 [90.0]	100 [99.0]	32,231	100 [90.9]	35,458	環境 0.0		35,500
d	() 52,619	100 [100]	[99.5] 100	100 [100]	100 [100]	52,356	100 [138.3]	37,857	画地 0.0		37,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		行政 0.0		
									その他 0.0		
									[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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +28.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 36,500 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	
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)
	23,607,433	4,303,893	19,303,540	17,002,400	2,301,140	(0.9689) 2,229,575	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		40,537,727 円 (22,400 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			1,460.00				
⑤公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等				
準工 特別用途地区	60%	200%	200%	1,806㎡	63.0m × 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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)		
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b	
~ 1	店舗	730.00	93.0	678.90	1,620	1,099,818	3.0		3,299,454		
~ 2	事務所	730.00	98.0	715.40	1,320	944,328	3.0		2,832,984		
~											
~											
~											
計		1,460.00	95.5	1,394.30		2,044,146			6,132,438		
⑨年額支払賃料						2,044,146 円 × 12ヶ月		=		24,529,752 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 (%)						24,529,752 円 × 4.0 %		+		981,190 円	
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						23,548,562 円					
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						6,132,438 円 × 96.0 % × 1.00 %		=		58,871 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						23,607,433 円		(		13,072 円/㎡)	
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料											
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料	
a	21709 (収 -4)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,879	対象基準階の 月額実質賃料 1,624 円/㎡ 月額支払賃料 (1,620 円/㎡) 基準階 1F B	
b	21707 (収 -15)	1,502 (1,458)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,502		
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,060,000 円	212,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	735,893 円	24,529,752 ×	3.0 %
③公租公課	土地 494,000 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	4,303,893 円	(2,383 円/㎡)	(経費率 18.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	212,000,000 円	145,000 円/㎡ ×	1,460.00 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	0.0802	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 35 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	17,002,400 円 (9,414 円/㎡)	設備部分 0.0996 × 25 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,607,433	円
②総費用		4,303,893	円
③純収益 ①-②		19,303,540	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		2,301,140	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,229,575	円
		(1,235	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	40,537,727 円	(	22,400 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	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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1111番1				②地積 (㎡)	977	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1.5:1	店舗 S2	店舗、事務所等が見られる郊外の路線商業地域	西14m国道	水道	伯耆大山 2km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 200m、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 40.0m、奥行 約 25.0m、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 14m国道	交通施設	伯耆大山駅北東 2km	法令規制 「調区」(70,400) (その他)	
(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	26,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は米子市の郊外の市街化調整区域内を中心とする路線商業地域。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が中心である。需要動向は、公法上の規制や交通量の減少等により、国道431号線に比べて需要は弱い。様々な業態、地積、利用状況等があり、需要の中心となる価格帯は見いだしがたい。							
(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てこれを妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(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 変動状況 価格形成要因の					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[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。 [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く、緩やかな下落傾向にある。 [個別的要因] 特にない					
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
② 変動率		年間 -0.7%	半年間 %					

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	217051																																	更地											()											ほぼ長方形											北東22m国道 中間画地																						「調区」 (70,400)																					
b	217073																																	更地											()											ほぼ整形											北12m国道 中間画地																						(都) (70,400)																					
c	217071																																	更地											()											不整形											東20m県道、南 西9m 角地																						「調区」 (80,400)																					
d	217071																																	更地											()											ほぼ長方形											北東25m県道 中間画地																						「調区」 (70,400)																					
e	217051																																	建付地											()											不整形											東14m国道、南 5m 角地																						「調区」 (70,400)																					
⑩取引価格 (円/㎡)											⑪事情補正											⑫時点修正											⑬建付減価の補正											⑭標準化補正											⑮推定価格 (円/㎡)											⑯地域要因の比較											⑰推定標準価格 (円/㎡)											⑱個別的要因の比較											⑲査定価格 (円/㎡)											
a	() 20,898											100 [100]											[99.4] 100											100 [/]											100 [100]											20,773											100 [79.8]											26,031											街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0											26,000										
b	() 23,980											100 [100]											[98.2] 100											100 [/]											100 [100]											23,548											100 [88.8]											26,518											画地 0.0 行政 0.0											26,500										
c	() 28,000											100 [100]											[99.0] 100											100 [/]											100 [105.0]											26,400											100 [98.0]											26,939											その他 0.0											26,900										
d	() 31,400											100 [100]											[99.0] 100											100 [/]											100 [97.0]											32,047											100 [113.9]											28,136											[100] 100											28,100										
e	() 21,324											100 [100]											[99.4] 100											100 [95.0]											100 [93.9]											23,761											100 [90.0]											26,401											[100] 100											26,400										
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 -0.08											街路 0.0 画地 0.0											交通・接近 0.0 行政 0.0											環境 0.0 その他 0.0											街路 +1.0 行政 0.0											交通・接近 0.0 その他 0.0											環境 -21.0																																
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 +10.0											交通・接近 -5.0 その他 0.0											環境 -15.0																																
c	正常											% / 月 -0.08											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 0.0 その他 0.0											環境 -3.0																																
d	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 -1.0 行政 0.0											交通・接近 0.0 その他 0.0											環境 +15.0																																
e	正常											% / 月 -0.08											街路 0.0 画地 -6.1											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 0.0 その他 0.0											環境 -10.0																																
オ標準価格決定の理由											[標準価格: 26,800 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
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) ($\quad - \quad$) %
						(\quad)	($\quad - \quad$) %
	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	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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ