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

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	99,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 4 月 17 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	米子市明治町 1 9 7 番				②地積 (㎡)	228	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	米子 200m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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	飲食店を中心に店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	街路	2.5 m 県道	交通施設	米子駅北西 200m	法令規制	商業 (90,500) 準防		
(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	99,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	59,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市中心部の商業地域であり、特に米子駅前通り及び国道 9 号沿いの商業地域に強い代替性が認められる。居酒屋等の飲食店やホテル等が建ち並ぶ商業地域である。新型コロナウイルスの影響は薄れており、夜間を中心に賑わいを見せている。需要者としては地元企業のほか、県外企業の参入も期待できる。近年は駐車場不足が顕在化し、駐車場用地として高値での売買が散見される。取引件数が少ないことから中心となる価格帯は見出しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	特に 2 階以上のフロアの空室率が高止まりしている現状を考慮すると、主たる需要者が収益性を根拠として意思決定することは考えづらいことから、収益価格の精度は相対的に劣ると判断する。比準価格は当市中心部の商業地域内で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している点において重視すべき価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめて、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
	前年指定基準地の価格 80,800 円/㎡	[99.9] / 100	100 [100]	100 [80.5]	[100] / 100	100,000					
(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		③変動状況	[一般的要因] ネット通販や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 99,500 円/㎡			[地域要因] 若者を中心に賑わいを見せており、客足はコロナ前の水準に戻つつある。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

①比準価格算定内訳										
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	257051 -36				建付地	()	ほぼ整形	南西16m市道 中間画地		商業 (90,500) 準防
b	257053 -54				建付地	()	ほぼ長方形	南東25m県道、 北東25m、南西 6m 三方路		商業 (100,500) 準防
c	257093 -13				建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道、 南東16m 角地		商業 (100,500) 準防 駐車場整備地区
d	257093 -15				建付地	()	長方形	南西25m県道 中間画地		商業 (90,500) 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	() 71,110	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[]}$	79,011	$\frac{100}{[80.2]}$	98,517	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	98,500
b	() 83,583	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	93,650	$\frac{100}{[92.8]}$	100,916	画地 0.0 行政 0.0	101,000
c	() 72,939	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	85,703	$\frac{100}{[85.1]}$	100,709	その他 0.0	101,000
d	() 52,887	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	80,102	$\frac{100}{[85.1]}$	94,127		94,100
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 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -19.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +2.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	%/月 -0.05	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 -14.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
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 : 99,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 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	1,831,174	8,196,187	7,430,700	765,487	(0.9702) 742,675	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	13,503,182 円 (59,200 円/㎡)					
☐ 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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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㎡	11.0m × 21.0m	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	1階店舗、2・3階事務所			⑦有効率の理由	83.3% 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	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 (%)						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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
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	312,574 円	10,419,120 ×	3.0 %
③公租公課	土地 170,100 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	1,831,174 円	(8,031 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	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	93,000,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 547.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	7,430,700 円 (32,591 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		1,831,174 円	
③純収益 ①-②		8,196,187 円	
④建物等に帰属する純収益		7,430,700 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		765,487 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		742,675 円 (3,257 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	13,503,182 円	(	59,200 円/㎡)

4 不動産ID

米子（県） 5-1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市明治町197番	2702000509139-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 5-2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	36,000,000 円	1㎡当たりの価格	80,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月14日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (90,500)						
(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	国道沿いに事務所・銀行・店舗等が建ち並ぶ地域	街路	24m国道	交通施設	米子駅北西 850m	法令規制	商業 (90,500) 準防
	⑤地域要因の将来予測	商業地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移していくものと予測される。												
(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		80,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		45,700 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、米子市中心部周辺の幹線道路沿いの商業地域が存する圏域。需要者の中心は法人事業者並びに個人需要者である。地域内には、事務所・事業所・医院等と多岐にわたっており、それを反映して需要も多様化している。従って、需要の中心となる価格帯もまちまちであり、把握が難しい状況にある。													
(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、収益物件は閉鎖した店舗を賃貸するケースがある程度で、賃貸市場の成熟度は総体的に低い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気後退の影響を受け、商業地全体の市場は低迷しているものの、一部の地域については需要が出来る。										
	前年標準価格 80,800 円/㎡			[地域要因] 国道沿いの商業地域であるが、店舗・事務所とも需要が減少しつつある。										
	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。										
	標準地番号	米子 5-3												
	公示価格	80,800 円/㎡												
	②変動率	年間	-0.1%	半年間	-0.1%									

(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	257053 - 54				建付地	()	ほぼ長方形	南東25m県道、北東25m、南西6m三方路		商業 (100, 500) 準防
b	257093 - 13				建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道、南東16m角地		商業 (100, 500) 準防 駐車場整備地区
c	257051 - 36				建付地	()	ほぼ整形	南西16m市道中間画地		商業 (90, 500) 準防
d	257093 - 15				建付地	()	長方形	南西25m県道中間画地		商業 (90, 500) 準防
e	257121 - 38				建付地	()	ほぼ整形	南東24m国道、南西6m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	() 83, 583	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	93, 650	$\frac{100}{[115.6]}$	81, 012	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	81, 000
b	() 72, 939	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	85, 703	$\frac{100}{[105.9]}$	80, 928	画地 0.0 行政 0.0	80, 900
c	() 71, 110	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	79, 011	$\frac{100}{[99.0]}$	79, 809	その他 0.0	79, 800
d	() 52, 887	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	80, 102	$\frac{100}{[99.0]}$	80, 911		80, 900
e	() 78, 747	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	74, 997	$\frac{100}{[93.1]}$	80, 555	$[\frac{100}{100}]$	80, 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 +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 +7.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +4.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 0.00	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 -4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 80, 700 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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							
☒ 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)
	17,841,406	3,262,354	14,579,052	13,423,200	1,155,852	(0.9702) 1,121,408	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	20,389,236 円 (45,700 円/㎡)					
☐ 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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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%	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	355.00	75.0	266.25	2,289	609,446		3.0		1,828,338
2 ~ 2	事務所	355.00	85.0	301.75	1,700	512,975		3.0		1,538,925
3 ~ 3	事務所	355.00	85.0	301.75	1,400	422,450		3.0		1,267,350
~										
~										
計		1,065.00	81.7	869.75		1,544,871				4,634,613

⑨年額支払賃料	1,544,871 円 × 12ヶ月 = 18,538,452 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 (%)	18,538,452 円 × 4.0 % + 円 × % = 741,538 円	
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	17,796,914 円	
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	4,634,613 円 × 96.0 % × 1.00 % = 44,492 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	17,841,406 円 (40,003 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		対象基準階の月額実質賃料 2,295 円/㎡ 月額支払賃料 (2,289 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		
c	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	840,000 円	168,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	556,154 円	18,538,452 ×	3.0 %
③公租公課	土地 270,200 円	査定額	
	建物 1,260,000 円	168,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,262,354 円	(7,315 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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ 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	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	168,000,000 円	設計監理料率 158,000 円/㎡ × 1,065.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	13,423,200 円 (30,097 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		17,841,406	円
②総費用		3,262,354	円
③純収益 ①-②		14,579,052	円
④建物等に帰属する純収益		13,423,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,155,852	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,121,408	円
		(2,514	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	20,389,236 円	(	45,700 円/㎡)

4 不動産ID

米子（県） 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市加茂町一丁目25番8	2702010053006-0000
2	米子市加茂町一丁目25番9	2702010053032-0000
3	米子市加茂町一丁目26番	2702000352009-0000
4	米子市加茂町二丁目26番1	2702000352052-0000
5	米子市加茂町二丁目51番2	2702000352059-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 5-3	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	26,000,000 円		1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月22日	(6) 路線価	[令和7年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年5月7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					
				(6) 路線価	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		低層店舗兼事務所地					
	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				沿道型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		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		50,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		29,200 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市北部及び北西部に所在する市街地近郊の幹線道路沿線を中心とする商業地域と判定した。需要者は、小売店、飲食店等を運営する地元事業者が中心であるが、フランチャイズ店も多く見られる。商業の中心は郊外へと移行しており、国道431号方面等の路線商業地域との競合関係は当面続くものと予測される。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、業種により取引規模・取引事情等は多様であるため、市場の中心価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街地近郊に形成された路線商業地域である。比準価格は、代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。収益価格は不動産の収益性を反映した価格であるが、当地の路線商業地域においては、賃貸市場が未成熟であり低位に求められた。本件では、地域の特性の類似する取引事例を適正に比準して求めた比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規格外の公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	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		前年標準価格		50,500 円/㎡		③変動状況		[一般的要因]		
	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		米子 5-7		[地域要因]		地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。		
	②変動率		年間		-0.6%		半年間		-0.2%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2571 21 -25				更地	()	ほぼ長方形	北東9m県道、北西5m角地		1住居 (70, 200)
b	2571 31 -16				建付地	()	台形	南東20m県道中間画地		1住居 (60, 200)
c	2571 33 -20				更地	()	ほぼ長方形	南西25m県道、北西5.5m角地		1住居 (70, 200)
d	2571 33 -11				建付地	()	不整形	北西23m国道中間画地		近商 (80, 200)
e	2571 33 -12				貸家建付地	()	ほぼ台形	南西20m県道中間画地		1住居 (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	() 44,400	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	43,965	$\frac{100}{[\frac{89.3}{100}]}$	49,233	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,200
b	() 45,154	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	44,973	$\frac{100}{[\frac{86.1}{100}]}$	52,233	画地 0.0 行政 0.0	52,200
c	() 43,825	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{97.9}{100}]}$	44,765	$\frac{100}{[\frac{89.0}{100}]}$	50,298	その他 0.0	50,300
d	() 36,301	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	45,104	$\frac{100}{[\frac{88.9}{100}]}$	50,736		50,700
e	() 29,768	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.2}{100}]}$	41,253	$\frac{100}{[\frac{85.3}{100}]}$	48,362	$[\frac{100}{100}]$	48,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.08	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 -13.0		
c	正常	%/月 0.00	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 -11.0		
d	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 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 0.00	街路 0.0 画地 -9.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 50,200 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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							
☒ 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)
	7,752,628	1,426,365	6,326,263	5,469,640	856,623	(0.9689) 829,982	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,090,582 円 (29,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	206.80	L 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㎡	22.0m × 30.0m	前面道路： 県道 20.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階：店舗、2階：事務所			⑦有効率 87.5%	同種・同規模の建物として標準的 の理由	

(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	206.80	85.0	175.78	1,966	345,583	3.0		1,036,749	
2 ~ 2	事務所	206.80	90.0	186.12	1,750	325,710	3.0		977,130	
~										
~										
~										
計		413.60	87.5	361.90		671,293			2,013,879	

⑨年額支払賃料	671,293 円 × 12ヶ月 = 8,055,516 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 361.90 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等で担保されているので、計上しない。 0 円	
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	8,055,516 円 × 4.0 % + 円 × % = 322,221 円	
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,733,295 円	
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	2,013,879 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,333 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	7,752,628 円 (14,995 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,971円/㎡ 月額支払賃料 (1,966円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	341,000 円	68,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	241,665 円	8,055,516 ×	3.0 %
③公租公課	土地 195,800 円	査定額	
	建物 511,500 円	68,200,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	68,200 円	68,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	68,200 円	68,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	1,426,365 円	(2,759 円/㎡)	(経費率 18.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	68,200,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 413.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	5,469,640 円 (10,580 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,752,628	円
②総費用		1,426,365	円
③純収益 ①-②		6,326,263	円
④建物等に帰属する純収益		5,469,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		856,623	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		829,982	円
		(1,605	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	15,090,582 円	(	29,200 円/㎡)

4 不動産ID

米子(県) 5-3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市東福原5丁目588番16	2702000465933-0000
2	米子市東福原5丁目591番9	2702000465947-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 5-4	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月16日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年4月17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 30m、西 100m、南 50m、北 50m				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 6.0m、奥行 約 50.0m、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	6m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	空き店舗の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	36,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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中心となっているほか、駐車場の不足等も相まって中心市街地への客足は遠のいている。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いえない。また、新型コロナウイルス感染症の流行以降は賃貸市場が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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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] ネット通販や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 36,400 円/㎡				[地域要因] アーケードの撤去後人も通りはまばらである。						
	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 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	-1.1%	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	257091-72				建付地	()	不整形	南東6m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防
b	257093-16				建付地	()	ほぼ長方形	北東11m市道 中間画地		商業 (80,500) 準防
c	257093-17				更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 無道路地		商業 (90,360) 準防
d	257093-19				建付地	()	長方形	北東5.5m市道、 南西7m 二方路		商業 (100,330) 準防 駐車場整備地区
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	() 32,487	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	33,526	$\frac{100}{[94.1]}$	35,628	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	35,600
b	() 38,938	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	42,670	$\frac{100}{[115.4]}$	36,976	画地 0.0 行政 0.0	37,000
c	() 19,654	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[55.2]}$	35,463	$\frac{100}{[]}$	35,463	その他 0.0	35,500
d	() 30,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,934	$\frac{100}{[]}$	35,934	その他 0.0	35,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 -5.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -44.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 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 : 36,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成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 ☐ 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							
☒ 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)
	7,064,644	1,286,320	5,778,324	5,445,580	332,744	(0.9689) 322,396	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	5,861,745 円 (19,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼住宅	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	90 %	400 %	360 %	299 ㎡	6.5 m × 51.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	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 (㎡)	⑤ 1㎡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	239.00	83.0	198.37	1,750	347,148		3.0		1,041,444
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		611,721				1,835,163

⑨年額支払賃料	611,721 円 × 12ヶ月 = 7,340,652 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 (%)	7,340,652 円 × 4.0 % + 円 × % = 293,626 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,047,026 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	1,835,163 円 × 96.0 % × 1.00 % = 17,618 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	7,064,644 円 (23,628 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,754 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
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	339,500 円	67,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	220,220 円	7,340,652 ×	3.0 %
③公租公課	土地 81,600 円	査定額	
	建物 509,200 円	67,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	67,900 円	67,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,900 円	67,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,286,320 円	(4,302 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	67,900,000 円	設計監理料率 142,000 円/㎡ × 478.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	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	5,445,580 円 (18,213 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,064,644	円
②総費用		1,286,320	円
③純収益 ①-②		5,778,324	円
④建物等に帰属する純収益		5,445,580	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		332,744	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		322,396	円
		(1,078	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	5,861,745 円	(	19,600 円/㎡)

4 不動産ID

米子（県） 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市紺屋町44番	2702000375185-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

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 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月14日), (6) 路線価 (31,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年6月16日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、米子市市街地に近接した路線商業地域が存する圏域。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用目的での取引が主で、周辺の地域において信頼性のある取引事例が収集できた。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc.), (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, 1-2 基準地が共通地点, etc.)

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	257093 - 21				建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道 中間画地		近商 (80, 300)
b	257053 - 57				更地	()	不整形	南東18m県道、 南西2.5m 角地		近商 (80, 300)
c	257133 - 12				貸家 建付地	()	ほぼ台形	南西20m県道 中間画地		1住居 (70, 200)
d	257053 - 56				建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
e	257091 - 31				建付地	()	ほぼ整形	北西20m市道、 南西6m 角地		2中専 (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	() 40,526	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47,399	$\frac{100}{[119.6]}$	39,631	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,600
b	() 32,066	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	39,588	$\frac{100}{[100]}$	39,588	画地 0.0 行政 0.0	39,600
c	() 29,768	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	41,253	$\frac{100}{[104.0]}$	39,666	その他 0.0	39,700
d	() 49,127	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	49,127	$\frac{100}{[127.4]}$	38,561		38,600
e	() 43,845	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	46,629	$\frac{100}{[124.2]}$	37,543	$[\frac{100}{100}]$	37,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 +4.0 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 -19.0	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 -9.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	%/月 +0.06	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 -3.0 その他 0.0	環境 +28.0		
オ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 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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							
☒ 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	1,397,886	6,326,517	5,405,480	921,037	(0.9689) 892,393	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	16,225,327 円 (26,400 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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)	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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
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	337,000 円	67,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	240,786 円	8,026,188 ×	3.0 %
③公租公課	土地 179,800 円	査定額	
	建物 505,500 円	67,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	67,400 円	67,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,400 円	67,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,397,886 円	(2,273 円/㎡)	(経費率 18.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	67,400,000 円	設計監理料率 137,000 円/㎡ × 492.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	5,405,480 円 (8,789 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		1,397,886	円
③純収益 ①-②		6,326,517	円
④建物等に帰属する純収益		5,405,480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		921,037	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		892,393	円
		(1,451	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	16,225,327 円	(	26,400 円/㎡)

4 不動産ID

米子(県) 5-5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市花園町119番5	2702000462842-0000
2	米子市花園町119番6	2702000462843-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7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)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (52,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 46,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月16日), (6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 (37,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年4月17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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Standard price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2571 21 -25				更地	()	ほぼ長 方形	北東9m県道、北 西5m 角地		1住居 (70, 200)
b	2570 93 -20				底地	()	長方形	西18m県道 中間画地		1住居 (60, 200)
c	2570 93 -21				建付 地	()	ほぼ長 方形	南22m国道 中間画地		近商 (80, 300)
d	2571 31 -16				建付 地	()	台形	南東20m県道 中間画地		1住居 (60, 200)
e	2571 33 -21				建付 地	()	ほぼ長 方形	北東25m県道 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	() 44,400	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,965	$\frac{100}{[98.0]}$	44,862	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	44,900
b	() 34,709 43,386	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	46,106	$\frac{100}{[96.0]}$	48,027	画地 0.0 行政 0.0	48,000
c	() 40,526	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47,399	$\frac{100}{[99.5]}$	47,637	その他 0.0	47,600
d	() 45,154	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	44,973	$\frac{100}{[96.0]}$	46,847		46,800
e	() 38,592	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,623	$\frac{100}{[87.0]}$	46,693	$[\frac{100}{100}]$	46,700
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 +0.08	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 -2.0 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 -5.9	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		
c	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 46,800 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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							
☒ 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)
	13,208,986	2,414,751	10,794,235	9,188,500	1,605,735	(0.9702) 1,557,884	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	28,325,164 円 (25,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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%	1,129㎡	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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	382.40	78.0	298.27	2,200	656,194		3.0		1,968,582
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		1,143,754				3,431,262

⑨年額支払賃料	1,143,754 円 × 12ヶ月 = 13,725,048 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 623.31 ㎡ × 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 (%)	13,725,048 円 × 4.0% + 円 × % = 549,002 円	
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	13,176,046 円	
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	3,431,262 円 × 96.0% × 1.00% = 32,940 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	13,208,986 円 (11,700 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		対象基準階の月額実質賃料 2,205 円/㎡ 月額支払賃料 (2,200 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		
c	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	575,000 円	115,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	411,751 円	13,725,048 ×	3.0 %
③公租公課	土地 335,500 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	2,414,751 円	(2,139 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	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	115,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 764.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,188,500 円 (8,139 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		13,208,986	円
②総費用		2,414,751	円
③純収益 ①-②		10,794,235	円
④建物等に帰属する純収益		9,188,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,605,735	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,557,884	円
		(1,380	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	28,325,164 円	(	25,100 円/㎡)

4 不動産ID

米子(県) 5-6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市皆生5丁目1620番1	2702000364993-0000
2	米子市皆生5丁目1620番2	2702000364994-0000
3	米子市皆生5丁目1620番5	2702000364996-0000
4	米子市皆生5丁目1620番11	2702000365001-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	75,900,000 円	1㎡当たりの価格	50,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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 4 5 3 番 1 外 「米原 5 - 3 - 2 0」				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標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 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	商業地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 50,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 31,100 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、旧米子市の幹線道路を中心とした路線商業地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人・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。また、客足についてはコロナ禍以前の状況に回復していると判断される。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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	米子（県） 5 - 3	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	50,200								
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気後退の影響を受け、商業地全体の市場は低迷しているものの、一部の地域については需要が出来る。										
	前年標準価格 50,300 円/㎡			[地域要因] 一時期コロナの5類移行も客足の戻りが遅い様であったが、最近ではコロナ禍以前に近づいている。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。										
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	257093 - 22				底地	()	不整形	北18m国道、東6.5m、西6m、南6m四方路		準工 (70, 200)
b	257053 - 59				更地	()	ほぼ長方形	北東9m県道中間画地		1住居 (60, 200)
c	257093 - 20				底地	()	長方形	西18m県道中間画地		1住居 (60, 200)
d	257133 - 21				建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道中間画地		準工 (60, 200)
e	257131 - 16				建付地	()	台形	南東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	(27,062) 30,069	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.9]}$	38,415	$\frac{100}{[81.0]}$	47,426	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,400
b	() 45,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	45,000	$\frac{100}{[83.6]}$	53,828	画地 0.0 行政 0.0	53,800
c	(34,709) 43,386	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	46,106	$\frac{100}{[91.2]}$	50,555	その他 0.0	50,600
d	() 38,592	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	40,623	$\frac{100}{[81.0]}$	50,152		50,200
e	() 45,154	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	44,973	$\frac{100}{[90.0]}$	49,970	$[\frac{100}{100}]$	50,000
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 +0.04	街路 0.0 画地 -21.1	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 -19.0		
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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -19.0		
e	正常	%/月 -0.05	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 -10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 50,300 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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							
☒ 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)
	21,163,523	3,882,411	17,281,112	14,621,700	2,659,412	(0.9702) 2,580,162	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	46,912,036 円 (31,100 円/㎡)					
☐ 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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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 の理由	82.5%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	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)	保証金で担保されており計上しない。 0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
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	915,000 円	183,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	659,711 円	21,990,360 ×	3.0 %
③公租公課	土地 569,200 円	査定額	
	建物 1,372,500 円	183,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	183,000 円	183,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	183,000 円	183,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,882,411 円	(2,573 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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ 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	0.9702
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	183,000,000 円	設計監理料率 152,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0799	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	14,621,700 円 (9,690 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		3,882,411	円
③純収益 ①-②		17,281,112	円
④建物等に帰属する純収益		14,621,700	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,659,412	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,580,162	円
		(1,710	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	46,912,036 円	(	31,100 円/㎡)

4 不動産ID

米子（県） 5 - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市米原五丁目453番1	2702000531335-0000
2	米子市米原五丁目453番2	2702000531336-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7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)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (67,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月16日), (6) 路線価 (30,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年4月17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	257053 -55			建付地	()	ほぼ台形	北22m国道 中間画地		近商 (80,300)	
b	257091 -68			更地	()	ほぼ長方形	南12.5m県道、 東6m角地		1住居 (70,200)	
c	257093 -22			底地	()	不整形	北18m国道、東 6.5m、西6m、南 6m四方路		準工 (70,200)	
d	257133 -9			底地	()	ほぼ長方形	南西22m国道 中間画地		近商 (80,300)	
e	257133 -21			建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道 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	() 33,531	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	46,091	$\frac{100}{[125.4]}$	36,755	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,800
b	() 32,073	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	38,924	$\frac{100}{[103.9]}$	37,463	画地 0.0 行政 0.0	37,500
c	() 27,062 30,069	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.9]}$	38,415	$\frac{100}{[104.0]}$	36,938	その他 0.0	36,900
d	() 30,250 37,813	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	47,077	$\frac{100}{[123.2]}$	38,212	その他 0.0	38,200
e	() 38,592	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	40,623	$\frac{100}{[111.0]}$	36,597	$[\frac{100}{100}]$	36,600
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 -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 +12.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -17.6	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 +0.04	街路 0.0 画地 -21.1	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 +4.0		
d	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +11.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 37,200 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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							
☒ 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)
	23,725,047	4,314,659	19,410,388	17,002,400	2,407,988	(0.9689) 2,333,100	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	42,420,000 円 (23,500 円/㎡)					
☐ 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 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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	フロア貸し。			⑦有効率 の理由	95.5%	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	730.00	93.0	678.90	1,635	1,110,002	3.0	3,330,006	
2 ~ 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		2,054,330		6,162,990	
⑨年額支払賃料				2,054,330 円 × 12ヶ月 = 24,651,960 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いるため計上しない。 0 円					
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				24,651,960 円 × 4.0 % + 円 × % = 986,078 円					
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,665,882 円					
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				6,162,990 円 × 96.0 % × 1.00 % = 59,165 円					
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円					
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				23,725,047 円 (13,137 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,639 円/㎡ 月額支払賃料 (1,635 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,060,000 円	212,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	739,559 円	24,651,960 ×	3.0 %
③公租公課	土地 501,100 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	4,314,659 円	(2,389 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	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 1,460.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	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		23,725,047 円	
②総費用		4,314,659 円	
③純収益 ①-②		19,410,388 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		2,407,988 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,333,100 円 (1,292 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	42,420,000 円	(	23,500 円/㎡)

4 不動産ID

米子(県) 5-8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市車尾4丁目1262番3	2702000539415-0000
2	米子市車尾4丁目1263番1	2702000539417-0000
3	米子市車尾4丁目1263番2	2702000539418-0000
4	米子市車尾4丁目1263番7	2702000539422-0000
5	米子市車尾4丁目1264番1	2702000539423-0000
6	米子市車尾4丁目1264番7	2702000539429-0000
7	米子市車尾4丁目1328番1	2702000539573-0000
8	米子市車尾4丁目1329番	2702000539575-0000
9	米子市車尾4丁目1330番	2702000539576-0000
10	米子市車尾4丁目1330番1	2702000539577-0000
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月22日), (6) 路線価 (令和7年1月), (2) 実地調査日 (令和7年5月7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. Includes: (1) 所在地 (米子市二本木字浜田1111番1), (2) 地積 (977), (3) 形状 (1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (店舗、事務所等が見られる郊外の路線商業地域), (6) 接面道路の状況 (西14m国道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (伯耆大山2km), (9) 法令上の規制等 (調区(70,400)), (2) 近隣地域 (東100m, 西50m, 南200m, 北100m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約40.0m, 奥行約25.0m), (4) 地域的特性 (特記事項: 未利用地も介在する調整区域内の路線商業地域), (5) 地域要因の将来予測 (カーディーラー等の店舗、事業所のほか、農地も見られる米子市郊外の路線商業地域である。市街化調整区域内であるため土地利用は制限されており、地価水準は横ばい基調で推移するものと予測する。), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ低層店舗地), (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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、米子市東部に所在する市街化調整区域内を中心として、米子市郊外の路線商業地域を含む範囲と判定した。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は市街化調整区域内の路線商業地域であるが、自用目的の物件がほとんどであり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (26,800 円/㎡), 変動状況 (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	257133 -2			建付地	()	ほぼ長方形	西10.5m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)		
b	257051 -5			更地	()	不整形	南東12m国道 中間画地		(都) (70, 400)		
c	257051 -20			建付地	()	ほぼ長方形	南東18m国道 中間画地		(都) (70, 400)		
d	257133 -16			建付地	()	ほぼ長方形	北12m県道、東12m角地		(都) (80, 400)		
e	257131 -20			底地	()	ほぼ長方形	接面道路無 無道路地		「調区」 (70, 0)		
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	() 20,462	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	20,094	$\frac{100}{[76.4]}$	26,301	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,300	
b	() 18,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	22,346	$\frac{100}{[86.2]}$	25,923	画地 0.0 行政 0.0	25,900	
c	() 19,261	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,261	$\frac{100}{[72.2]}$	26,677	その他 0.0	26,700	
d	() 17,183	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	17,360	$\frac{100}{[63.6]}$	27,296		27,300	
e	(21,065) 23,406	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	31,208	$\frac{100}{[112.5]}$	27,740	$[\frac{100}{100}]$	27,700	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -19.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 +10.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -41.0	画地 +1.9	行政 +10.0	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 -20.0	交通・接近 -1.0	環境 +42.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 26,800 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

4 不動産ID

米子(県) 5-9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市二本木字浜田1111番1	2702000435812-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		