

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (18,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価 (56,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整 (Adjustments), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格 (Previous year's 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	207081 - 29				更地	()	ほぼ長方形	北西12m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防		
b	207101 - 17				更地	()	ほぼ長方形	南西20m県道 中間画地		1住居 (70, 200) 準防		
c	207033 - 48				更地	()	台形	南東15m国道 中間画地		準工 (60, 200)		
d	207083 - 54				建付地	()	ほぼ長方形	北西10m市道 中間画地		1住居 (60, 200) 準防		
e	207101 - 14				更地	()	ほぼ整形	南西15m国道、 南東7m、北東4m 三方路		近商 (100, 200) 準防		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)		
a	() 81,411	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	87,239	$\frac{100}{[121.8]}$	71,625	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	71,600		
b	() 60,646	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	60,100	$\frac{100}{[85.0]}$	70,706	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	70,700		
c	() 63,208	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	65,736	$\frac{100}{[98.8]}$	66,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	66,500		
d	() 62,644	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	62,644	$\frac{100}{[85.3]}$	73,440	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	73,400		
e	() 55,487	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,871	$\frac{100}{[80.0]}$	67,339	$[\frac{100}{100}]$	67,300		
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 -0.15	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +13.0				
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0				
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0				
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 -13.0				
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0				
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 70,500 円/㎡]					

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,269,822	812,899	3,456,923	2,867,400	589,523	(0.9689) 571,189	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	10,385,255 円 (39,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	104.00	S 2		208.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90%	200%	200%	262㎡	11.0m × 22.5m	前面道路：国道 14.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し、1階店舗、2階事務所			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	104.00	100.0	104.00	1,975	205,400	3.0	616,200	
2 ~ 2	事務所	104.00	100.0	104.00	1,580	164,320	3.0	492,960	
~									
~									
~									
計		208.00	100.0	208.00		369,720		1,109,160	
⑨年額支払賃料				369,720 円 × 12ヶ月 =					4,436,640 円
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 208.00 ㎡ × 12ヶ月 =					0 円
⑩b共益費（管理費）の算出根拠									
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + =					0 円
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金により担保されているため計上しない。					0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				4,436,640 円 × 4.0 % + 円 × % =					177,466 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬									4,259,174 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				1,109,160 円 × 96.0 % × 1.00 % =					10,648 円
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =					0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % =					0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,269,822 円 (					16,297 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	20708 (収 -1)	1,971 (1,955)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{100}$	2,075	対象基準階の 月額実質賃料 1,980 円/㎡ 月額支払賃料 (1,975 円/㎡) 基準階 1F B
b	20708 (収 -2)	1,745 (1,697)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{80.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{100}$	1,897	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	177,000 円	35,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	133,099 円	4,436,640 ×	3.0 %
③公租公課	土地 148,800 円	査定額	
	建物 283,200 円	35,400,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	812,899 円	(3,103 円/㎡)	(経費率 19.0 %)
(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	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,400,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 208.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,867,400 円 (10,944 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,269,822	円
②総費用		812,899	円
③純収益 ①-②		3,456,923	円
④建物等に帰属する純収益		2,867,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		589,523	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		571,189	円
		(2,180	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	10,385,255 円	(	39,600 円/㎡)

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

鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市末広温泉町606番				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 35.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	総合病院があり、交通量がやや増加傾向にある。	街路	18m県道	交通施設	鳥取駅東 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,300 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	同一需給圏は鳥取市の圏域。需要者の中心は鳥取市内の法人や個人である。大部分が地場資本で県外資本によるものはきわめて少ない。近年における市場の需給動向は、新規資本の投入は少なく旧市街地から郊外への商業地図の変遷等により営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は総じて低く、店舗の閉鎖も見られ、需要は減退が続いている。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的に収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は低層の店舗、事務所のほか病院も見られる商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、コロナウイルスの影響で賃貸市場は不透明で、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との価格均衡にも考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	鳥取（県） 5-6	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [81.7]	[100] / 100	72,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は十分に把握できない。						
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		[地域要因] 旧市街地の商業地域で需要は減衰が続いている。						
	前年標準価格 74,500 円/㎡		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		⑥ 変動率									
□代表標準地 □標準地		年間 -3.4%		半年間 %							
標準地番号											
公示価格 円/㎡											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207033-43				更地	()	不整形	北西6m市道、北東6m二方路		商業 (80,360) 準防
b	207033-44				建付地	()	長方形	北東8m市道、南東6m角地		商業 (90,400) 準防
c	207033-46				更地	()	長方形	北西5.5m市道中間画地		商業 (80,330) 準防
d	207033-47				更地	()	長方形	北東8m市道中間画地		商業 (80,400) 準防
e	207031-82				更地	()	不整形	西18m県道、北西6m角地		1 住居 (80,200) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 80,536	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	84,446	$\frac{100}{[114.0]}$	74,075	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	74,100
b	() 89,602	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	83,743	$\frac{100}{[118.2]}$	70,849	画地 0.0 行政 0.0	70,800
c	() 75,690	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	73,722	$\frac{100}{[102.9]}$	71,644	その他 0.0	71,600
d	() 81,050	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	78,943	$\frac{100}{[108.4]}$	72,826		72,800
e	() 77,572	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	81,594	$\frac{100}{[107.8]}$	75,690	$[\frac{100}{100}]$	75,700
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 -0.20	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	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 : 72,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(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)
	12,517,421	2,331,394	10,186,027	9,558,000	628,027	(0.9689) 608,495	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	11,063,545 円 (37,300 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	237.60	S 3			712.80	
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
商業 準防	90%	400%	400%	297㎡	8.5m × 35.0m	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 店舗・事務所を想定			⑦有効率 の理由	88.3%	査定

(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	237.60	85.0	201.96	2,095	423,106	3.0	1,269,318
2 ~ 2	事務所	237.60	90.0	213.84	1,640	350,698	3.0	1,052,094
3 ~ 3	事務所	237.60	90.0	213.84	1,450	310,068	3.0	930,204
~								
~								
計		712.80	88.3	629.64		1,083,872		3,251,616

⑨年額支払賃料	1,083,872 円 × 12ヶ月 = 13,006,464 円
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 629.64 ㎡ × 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せず。 0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	13,006,464 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 520,259 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	12,486,205 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	3,251,616 円 × 96.0 % × 1.00 % = 31,216 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	12,517,421 円 (42,146 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	20708 (収 -2)	1,745 (1,697)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[95.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,072	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	20705 (収 -9)	2,294 (2,222)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[95.0]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,179	
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	590,000 円	118,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	390,194 円	13,006,464 ×	3.0 %
③公租公課	土地 171,200 円	査定額	
	建物 944,000 円	118,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,331,394 円	(7,850 円/㎡)	(経費率 18.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	118,000,000 円	設計監理料率 165,000 円/㎡ × 712.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,558,000 円 (32,182 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,517,421	円
②総費用		2,331,394	円
③純収益 ①-②		10,186,027	円
④建物等に帰属する純収益		9,558,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		628,027	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		608,495	円
		(2,049	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	11,063,545 円	(	37,300 円/㎡)

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

鑑定評価額	57,000,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市扇町 1 2 8 番 1 外				②地積 (㎡)	613	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	中層事務所ビルを中心とする商業地域	街路	17.5 m 県道	交通施設	鳥取南 250m	法令規制	商業 (80,400)
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地の空洞化の影響を受けて衰退傾向にある商店街に比べ、事務所ビルを中心とする鳥取市役所新庁舎に近い商業地域として安定的であり、概ね現状の環境を維持して推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	41,500 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取駅を中心とする商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南側で鳥取駅から徒歩圏内の商業地域との関連が強い。中層事務所ビルが多く、業務商業地域として安定しており、主たる需要者は事務所ビルの所有を目的とする県内外の事業者が想定される。中心市街地空洞化の影響を受け、市場は弱含みにて推移している。需要の中心となる価格帯は土地単価で 10 万円/㎡前後となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取駅近くの商業地域に所在し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。賃貸市場は新型コロナウイルスの影響により不安定・不確実であり、将来予測の困難性が非常に大きいため、収益価格の規範性は低いといわざるをえない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	鳥取（県） 5-4	[97.5] / 100	100 / [100]	100 / [96.9]	[100] / 100	94,100								
(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] 新型コロナウイルスの影響により、商業地域の不動産市場は不安定・不確実な状況にあり、今後の動向に留意する必要がある。										
	前年標準価格 95,000 円/㎡			[地域要因] 比較的安定しているが、周辺商業地の影響もあり、需給は弱含みである。										
	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] 個別的要因に特段の変動はない。										
②変動率		年間 -2.1 %	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	207081 -29				更地	()	ほぼ長方形	北西12m市道 中間画地		商業 (90,400) 準防
b	207101 -58				建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道 中間画地		商業 (100,500) 防火
c	207101 -85				建付地	()	ほぼ長方形	東27m市道、南 8m角地		商業 (100,600) 防火
d	207103 -7				更地	()	ほぼ長方形	東18m国道、北 8m角地		商業 (90,400)
e	207033 -44				建付地	()	長方形	北東8m市道、南 東6m角地		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	() 81,411	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	87,239	$\frac{100}{[92.2]}$	94,619	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	94,600
b	() 92,215	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	91,108	$\frac{100}{[96.9]}$	94,023	画地 0.0 行政 0.0	94,000
c	() 137,689	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	130,608	$\frac{100}{[141.8]}$	92,107	その他 0.0	92,100
d	() 80,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	74,166	$\frac{100}{[80.0]}$	92,708		92,700
e	() 89,602	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	83,743	$\frac{100}{[91.2]}$	91,823	$[\frac{100}{100}]$	91,800
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		
a	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格： 93,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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)
	36,948,884	6,912,773	30,036,111	28,593,000	1,443,111	(0.9689) 1,398,230	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	25,422,364 円 (41,500 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
商業	80 %	400 %	400 %	613 ㎡	18.0 m × 35.0 m	前面道路： 県道 17.5 m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要				1階店舗、2階以上事務所の部分貸し	⑦有効率の理由		80.0 % 査定による

(3)-3総収益算出内訳											
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 たり月額支 払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	490.40	80.0	392.32	2,455	963,146	3.0		2,889,438		
2 ~ 2	事務所	490.40	80.0	392.32	2,100	823,872	3.0		2,471,616		
3 ~ 3	事務所	490.40	80.0	392.32	1,800	706,176	3.0		2,118,528		
4 ~ 4	事務所	490.40	80.0	392.32	1,800	706,176	3.0		2,118,528		
~											
計		1,961.60	80.0	1,569.28		3,199,370			9,598,110		
⑨年額支払賃料				3,199,370 円 × 12ヶ月 =						38,392,440 円	
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 1,569.28 ㎡×12ヶ月 =						0 円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +						= 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されているため計上しない						0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				38,392,440 円 × 4.0 %						= 1,535,698 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										36,856,742 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				9,598,110 円 × 96.0 % × 1.00 % =						92,142 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				36,948,884 円 (						60,276 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	20705 (収 -6)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,583	対象基準階の 月額実質賃料 2,461 円/㎡ 月額支払賃料 (2,455 円/㎡) 基準階 1F B
b	20710 (収 -2)	2,722 (2,717)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,338	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,765,000 円	353,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,151,773 円	38,392,440 ×	3.0 %
③公租公課	土地 466,000 円	査定額	
	建物 2,824,000 円	353,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	353,000 円	353,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	353,000 円	353,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	6,912,773 円	(11,277 円/㎡)	(経費率 18.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	353,000,000 円	設計監理料率 180,000 円/㎡ × 1,961.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	28,593,000 円 (46,644 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		36,948,884	円
②総費用		6,912,773	円
③純収益 ①-②		30,036,111	円
④建物等に帰属する純収益		28,593,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,443,111	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,398,230	円
		(2,281	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	25,422,364 円	(	41,500 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 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 鳥取（県）, 5-4, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1 m²当たりの価格, 91,000 円/m².

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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 18 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 9 日, 正常価格, 76,000 円/m², 倍.

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 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

①比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	207101 - 58			建付地	()	ほぼ長方形	北西22m国道 中間画地		商業 (100, 500) 防火		
b	207081 - 50			更地	()	ほぼ長方形	北西15m県道 中間画地		商業 (90, 400) 準防		
c	207053 - 9			建付地	()	ほぼ整形	北東23m県道、 南西5m 二方路		商業 (80, 400)		
d	207053 - 10			建付地	()	ほぼ長方形	南西18m県道 中間画地		商業 (80, 500) 防火		
e	207053 - 12			底地	()	ほぼ長方形	北東18m県道、 北西6m 角地		商業 (90, 500) 防火		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 92, 215	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	91, 108	$\frac{100}{[100]}$	91, 108	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	91, 100	
b	() 57, 291	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	63, 402	$\frac{100}{[70.6]}$	89, 805	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	89, 800	
c	() 95, 117	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	88, 612	$\frac{100}{[97.0]}$	91, 353	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	91, 400	
d	() 81, 783	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.0}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	89, 480	$\frac{100}{[98.0]}$	91, 306	その他 0.0	91, 300	
e	() 85, 716	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	81, 937	$\frac{100}{[90.0]}$	91, 041	$[\frac{100}{100}]$	91, 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 -0.20	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	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		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	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		行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%/月 -0.20	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 91, 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)
	7,997,197	1,489,949	6,507,248	6,058,800	448,448	(0.9689) 434,501	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	7,900,018 円 (48,500 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	146.70	S 3		440.10		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	94%	500%	440%	163㎡	5.7m × 28.5m	前面道路：国道 22.0m 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	83.3%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	146.70	80.0	117.36	2,394	280,960	3.0	842,880	
2 ~ 2	事務所	146.70	85.0	124.70	1,800	224,460	3.0	673,380	
3 ~ 3	事務所	146.70	85.0	124.70	1,500	187,050	3.0	561,150	
~									
~									
計		440.10	83.3	366.76		692,470		2,077,410	

⑨年額支払賃料	692,470 円 × 12ヶ月 = 8,309,640 円	
⑩a 共益費（管理費）	円/㎡ × 366.76 ㎡ × 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 (%)	8,309,640 円 × 4.0 % + 円 × % = 332,386 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,977,254 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	2,077,410 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,943 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	7,997,197 円 (49,063 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	20705 (収-4)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,393	対象基準階の月額実質賃料 2,400 円/㎡ 月額支払賃料 (2,394 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収-5)	2,363 (2,289)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,473	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	374,000 円	74,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	249,289 円	8,309,640 ×	3.0 %
③公租公課	土地 118,660 円	査定額	
	建物 598,400 円	74,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	74,800 円	74,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	74,800 円	74,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,489,949 円	(9,141 円/㎡)	(経費率 18.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	74,800,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 440.10 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	6,058,800 円 (37,171 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,997,197 円	
②総費用		1,489,949 円	
③純収益 ①-②		6,507,248 円	
④建物等に帰属する純収益		6,058,800 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		448,448 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		434,501 円 (2,666 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	7,900,018 円	(	48,500 円/㎡)

鑑定評価書（令和2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 鳥取（県） 5-5, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 117,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 96,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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	207101 - 85				建付地	()	ほぼ長方形	東27m市道、南8m角地		商業 (100, 600) 防火
b	207053 - 11				建付地	()	ほぼ整形	東27m県道中間画地		商業 (80, 600) 防火
c	207053 - 13				建付地	()	ほぼ長方形	北18m国道中間画地		商業 (80, 600) 防火
d	207053 - 14				建付地	()	ほぼ長方形	西27m市道中間画地		商業 (80, 600) 防火
e	207103 - 8				建付地	()	ほぼ長方形	西27m市道、東8m二方路		商業 (90, 600) 防火
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 137, 689	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	130, 608	$\frac{100}{[98.0]}$	133, 273	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	133, 000
b	() 119, 876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	112, 683	$\frac{100}{[100]}$	112, 683	画地 0.0 行政 0.0	113, 000
c	() 96, 685	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{89.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	87, 309	$\frac{100}{[85.0]}$	102, 716	その他 0.0	103, 000
d	() 151, 581	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	138, 848	$\frac{100}{[105.0]}$	132, 236		132, 000
e	() 103, 768	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	113, 941	$\frac{100}{[105.0]}$	108, 515	$[\frac{100}{100}]$	109, 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 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 117, 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)
	12,202,393	2,314,964	9,887,429	9,072,000	815,429	(0.9689) 790,069	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	14,364,891 円 (52,800 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	220.00	S 3		660.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	80 %	600 %	600 %	272 ㎡	10.5 m × 26.0 m	前面道路： 県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率 の理由	83.3 %	査定による

(3)-3 総収益算出内訳											
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	220.00	80.0	176.00	2,444	430,144	3.0	1,290,432			
2 ~ 2	事務所	220.00	85.0	187.00	1,800	336,600	3.0	1,009,800			
3 ~ 3	事務所	220.00	85.0	187.00	1,550	289,850	3.0	869,550			
~											
~											
計		660.00	83.3	550.00		1,056,594		3,169,782			
⑨年額支払賃料				1,056,594 円 × 12ヶ月 = 12,679,128 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 550.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円							
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠											
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 (%)				12,679,128 円 × 4.0 % + 円 × % = 507,165 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,171,963 円							
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,169,782 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,430 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				12,202,393 円 (44,862 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	20705 (収 -4)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,695	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	20710 (収 -2)	2,722 (2,717)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,367	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	560,000 円	112,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	380,374 円	12,679,128 ×	3.0 %
③公租公課	土地 254,590 円	査定額	
	建物 896,000 円	112,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	112,000 円	112,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	112,000 円	112,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,314,964 円	(8,511 円/㎡)	(経費率 19.0 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	112,000,000 円	設計監理料率 170,000 円/㎡ × 660.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	9,072,000 円 (33,353 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,202,393	円
②総費用		2,314,964	円
③純収益 ①-②		9,887,429	円
④建物等に帰属する純収益		9,072,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		815,429	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		790,069	円
		(2,905	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	14,364,891 円	(	52,800 円/㎡)

鑑定評価書（令和2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 鳥取（県）, 5-6, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,000 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, (7)倍率.

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

(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	207072 - 2				建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防
b	207101 - 12				建付地	()	ほぼ整形	北西15m市道、 南西8m角地		商業 (100, 400) 準防
c	207081 - 8				建付地	()	ほぼ長方形	南西10m市道 中間画地		商業 (100, 485) 防火
d	207083 - 52				更地	()	不整形	北東15m県道 中間画地		商業 (80, 400) 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	() 32,800	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	48,224	$\frac{100}{[82.3]}$	58,595	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,600
b	() 47,090	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.2]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	59,043	$\frac{100}{[100]}$	59,043	画地 0.0 行政 0.0	59,000
c	() 46,784	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	66,893	$\frac{100}{[106.7]}$	62,693	その他 0.0	62,700
d	() 62,668	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	71,757	$\frac{100}{[113.9]}$	63,000		63,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	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 -16.0		
b	正常	%/月 -0.20	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		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 -0.15	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 59,000 円/㎡】			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,244,808	804,319	3,440,489	3,207,600	232,889	(0.9689)	(5.5 - 0.0)
						225,646	5.5 %
	⑧収益価格	4,102,655 円 (24,900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	132.00	S 2		264.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90%	400%	400%	165㎡	6.0m × 27.0m	前面道路：市道 15.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸して1階店舗、2階事務所			⑦有効率の理由	82.5% 周辺地域の標準的な有効率を参考とした。	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	132.00	80.0	105.60	1,940	204,864	3.0	614,592
2 ~ 2	事務所	132.00	85.0	112.20	1,450	162,690	3.0	488,070
~								
~								
~								
計		264.00	82.5	217.80		367,554		1,102,662
⑨年額支払賃料				367,554 円 × 12ヶ月 = 4,410,648 円				
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 217.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				4,410,648 円 × 4.0 % + 円 × % = 176,426 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,234,222 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,102,662 円 × 96.0 % × 1.00 % = 10,586 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,244,808 円 (25,726 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	20705 (収-4)	2,560 (2,479)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,048	対象基準階の月額実質賃料 1,945 円/㎡ 月額支払賃料 (1,940 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収-6)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,896	
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	198,000 円	39,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	132,319 円	4,410,648 ×	3.0 %
③公租公課	土地 78,000 円	査定額	
	建物 316,800 円	39,600,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	804,319 円	(4,875 円/㎡)	(経費率 18.9 %)
(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	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	39,600,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,207,600 円 (19,440 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,244,808	円
②総費用		804,319	円
③純収益 ①-②		3,440,489	円
④建物等に帰属する純収益		3,207,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		232,889	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		225,646	円
		(1,368	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	4,102,655 円	(	24,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 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: 鳥取（県） 5-7, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 54,000 円/㎡, 倍

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

(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	207033 - 51			更地	()	ほぼ長方形	北東10.5m県道 中間画地		近商 (80, 200) 準防	
b	207033 - 49			更地	()	ほぼ長方形	北東30m国道 中間画地		1住居 (60, 200)	
c	207033 - 50			更地	()	ほぼ長方形	北12m県道 中間画地		工業 (60, 200)	
d	207033 - 48			更地	()	台形	南東15m国道 中間画地		準工 (60, 200)	
e	207031 - 54			更地	()	不整形	北東20m県道、 西5m角地		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	() 63,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	62,484	$\frac{100}{[94.9]}$	65,842	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	65,800
b	() 63,879	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	63,176	$\frac{100}{[94.1]}$	67,137	画地 0.0 行政 0.0	67,100
c	() 78,184	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	76,308	$\frac{100}{[115.6]}$	66,010	その他 0.0	66,000
d	() 63,208	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	65,736	$\frac{100}{[99.8]}$	65,868		65,900
e	() 63,763	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	77,047	$\frac{100}{[104.5]}$	73,729	$[\frac{100}{100}]$	73,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +4.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 66,000 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なため適用しない。						
(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)
	7,423,014	1,411,791	6,011,223	5,346,000	665,223	(0.9689) 644,535	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	11,718,818 円 (32,500 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	220.00	S 2		440.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90%	200%	200%	361㎡	20.0m × 18.0m	前面道路： 県道 15.0m 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て判定。1階店舗、2階事務所。			⑦有効率の理由	87.5%	周辺類似建物等の有効率を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	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	220.00	85.0	187.00	1,796	335,852	3.0	1,007,556		
2 ~ 2	事務所	220.00	90.0	198.00	1,550	306,900	3.0	920,700		
~										
~										
~										
計		440.00	87.5	385.00		642,752		1,928,256		

⑨年額支払賃料	642,752 円 × 12ヶ月 = 7,713,024 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 385.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠	沿道サービス施設地であり、計上しない。	
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されており計上せず。 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	7,713,024 円 × 4.0 % + 円 × % = 308,521 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,404,503 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	1,928,256 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,511 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	7,423,014 円 (20,562 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	20703 (収-1)	1,542 (1,538)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[95.0]}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{100}$	1,831	対象基準階の 月額実質賃料 1,800円/㎡ 月額支払賃料 (1,796円/㎡) 基準階 1F B
b	20703 (収-2)	1,740 (1,739)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[95.0]}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,653	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	330,000 円	66,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	231,391 円	7,713,024 ×	3.0 %
③公租公課	土地 190,400 円	査定額	
	建物 528,000 円	66,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,411,791 円	(3,911 円/㎡)	(経費率 19.0 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	66,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 440.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	5,346,000 円 (14,809 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,423,014 円	
②総費用		1,411,791 円	
③純収益 ①-②		6,011,223 円	
④建物等に帰属する純収益		5,346,000 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		665,223 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		644,535 円 (1,785 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	11,718,818 円	(	32,500 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 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: 鳥取（県） 5-8, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price determination.

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	207103 -17				更地	()	ほぼ台形	北西11m市道、南7m角地		(都) (70,400)
b	207103 -21				建付地	()	不整形	北西17m県道中間画地		(都) (70,400)
c	207103 -22				更地	()	ほぼ台形	北12m県道中間画地		(都) (70,400)
d	207031 -3				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		(都) (70,360)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,720	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,636	$\frac{100}{[79.2]}$	19,742	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,700
b	() 14,882	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{94.9}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	19,373	$\frac{100}{[97.9]}$	19,789	画地 0.0 行政 0.0	19,800
c	() 20,102	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,266	$\frac{100}{[83.0]}$	19,598	その他 0.0	19,600
d	() 14,778	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,256	$\frac{100}{[85.7]}$	18,968		19,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	限定価格	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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： 19,500 円/㎡]			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-9	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,820,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中380番				②地積 (㎡)	284	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		都計外 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 43.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	旧役場も存する町の中心的地域	街路	7 m 県道	交通施設	用瀬駅 南西 250m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	店舗の老朽化、後継者不足で町並みの更新が遅れており、顧客吸引力が落ち、かつての町の中心的地域としての地位の低下が続いている。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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	20,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は用瀬町の圏域。需要者の中心は用瀬町内の個人。近年における市場の需給動向は、少子化等及び鳥取市への消費者の流出の影響が響き収益性の顕著な低下により需給はかなり弱含み。総額面における需要の中心は、土地では500万円前後であるが小規模資本によるものが多く、賃貸の需要はほとんどない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象標準地は用瀬町の商業地域内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象標準地は小売店舗、一般住宅等が混在する古くからの商業地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は十分に把握できない。										
	前年標準価格 21,000 円/㎡			[地域要因] 旧町部で過疎化、高齢化の影響で土地需要は減衰が続いている。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-2.4 %	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	207033-32				建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 中間画地		都計外
b	207033-33				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道、北東6m角地		都計外
c	207033-28				建付地	()	ほぼ長方形	南東1m市道 中間画地		都計外
d	207081-64				更地	()	長方形	西8m市道、北6m角地		都計外
e	207081-65				更地	()	ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		都計外
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 18,727	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.1}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,550	$\frac{100}{[88.4]}$	20,984	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,000
b	() 13,051	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{89.1}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,816	$\frac{100}{[95.1]}$	19,785	画地 0.0 行政 0.0	19,800
c	() 17,194	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	20,569	$\frac{100}{[92.3]}$	22,285	その他 0.0	22,300
d	() 27,221	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,979	$\frac{100}{[124.3]}$	20,900		20,900
e	() 25,711	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,505	$\frac{100}{[124.3]}$	20,519	$[\frac{100}{100}]$	20,500
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 -0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%/月 -0.21	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 -0.21	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 -0.21	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	%/月 -0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 20,500 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なため適用しない。										
(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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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

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

鑑定評価額	92,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市正蓮寺字法花寺46番4外				②地積 (㎡)	1,710	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他) 特別用途地区						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	飲食店舗・事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	1.2 m 県道	交通施設	鳥取駅 南東 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	54,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	31,900 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧鳥取市郊外の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。鳥取市内でも数少ない商業集積地であり、商圈も広いが、最近のコロナの影響により、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、中心となる価格帯は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、周辺の地域等において信頼性のある取引事例が収集できた。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、賃貸市場の成熟度は低い。また、郊外型店舗はコロナの影響を強く受け、家賃に対する減額要請が強く、収益価格が実態を正常に反映しているかという点について疑問が残る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、指定基準地との検討も踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	鳥取（県） 5-6	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [110.3]	[100] / 100	53,800								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 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。									
	■継続 □新規		前年標準価格 55,000 円/㎡		[地域要因] コロナ下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。									
標準地番号		-												
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間 -1.8 %	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	207101-80			建付地	()	ほぼ長方形	東21m県道、北7m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
b	207101-66			建付地	()	ほぼ整形	北東20m県道中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
c	207101-11			建付地	()	ほぼ整形	西15m市道、北東6m二方路		2 中専 (70, 200)	
d	207081-2			更地	()	台形	南西12m県道中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	207101-20			更地	()	ほぼ整形	南西23m県道中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 37,478	$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	56,656	$\frac{100}{[104.0]}$	54,477	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	54,500
b	() 42,334	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	49,805	$\frac{100}{[92.7]}$	53,727	画地 0.0 行政 0.0	53,700
c	() 61,087	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	58,774	$\frac{100}{[99.8]}$	58,892	その他 0.0	58,900
d	() 52,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	53,511	$\frac{100}{[104.7]}$	51,109	その他 0.0	51,100
e	() 61,959	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,793	$\frac{100}{[117.7]}$	51,651	$[\frac{100}{100}]$	51,700
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	知人間取引	%/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 +4.0	環境 0.0		
			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 0.00	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 -10.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0		
			画地 -4.0	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 +7.0	環境 +10.0		
			画地 +1.0	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 : 54,000 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 [] /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)
	23,781,081	4,555,026	19,226,055	16,133,500	3,092,555	(0.9689) 2,996,377	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	54,479,582 円 (31,900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	684.00	90.0	615.60	1,845	1,135,782	3.0	3,407,346			
2 ~ 2	事務所	684.00	90.0	615.60	1,500	923,400	3.0	2,770,200			
~											
~											
~											
計		1,368.00	90.0	1,231.20		2,059,182		6,177,546			
⑨年額支払賃料				2,059,182 円 × 12ヶ月 = 24,710,184 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 1,231.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円							
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されている						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 (%)				24,710,184 円 × 4.0 % + 円 × % = 988,407 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,721,777 円							
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				6,177,546 円 × 96.0 % × 1.00 % = 59,304 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				23,781,081 円 (13,907 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	20705 (収 -7)	1,642 (1,585)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,764	対象基準階の 月額実質賃料 1,850 円/㎡ 月額支払賃料 (1,845 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収 -8)	1,912 (1,850)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,954	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,025,000 円	205,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	741,306 円	24,710,184 ×	3.0 %
③公租公課	土地 738,720 円	査定額	
	建物 1,640,000 円	205,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,555,026 円	(2,664 円/㎡)	(経費率 19.2 %)
(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 n _a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	24 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	205,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 1,368.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0787	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0760 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	16,133,500 円 (9,435 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		23,781,081	円
②総費用		4,555,026	円
③純収益 ①-②		19,226,055	円
④建物等に帰属する純収益		16,133,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		3,092,555	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,996,377	円
		(1,752	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	54,479,582 円	(	31,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) 5-11), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 58,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 9 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (46,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 18 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, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207101 -31			建付地	()	不整形	南西6m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
b	207052 -17			建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
c	207053 -18			更地	()	長方形	南東8.5m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
d	207053 -15			建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市道、北 西6m角地		準工 (70, 200)	
e	207053 -17			更地	()	ほぼ長方形	北西9m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 51,423	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	56,680	$\frac{100}{[97.0]}$	58,433	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,400
b	() 54,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	57,298	$\frac{100}{[100]}$	57,298	画地 0.0 行政 0.0	57,300
c	() 60,782	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,590	$\frac{100}{[100]}$	59,590	その他 0.0	59,600
d	() 59,562	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	56,240	$\frac{100}{[97.0]}$	57,979		58,000
e	() 60,496	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	58,863	$\frac{100}{[102.0]}$	57,709	$[\frac{100}{100}]$	57,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 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 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 58,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、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)
	9,202,684	1,711,077	7,491,607	6,789,270	702,337	(0.9672) 679,300	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	12,350,909 円 (32,200 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	事務所	191.00	80.0	152.80	1,815	277,332	3.0	831,996	
2 ~ 2	事務所	191.00	85.0	162.35	1,700	275,995	3.0	827,985	
3 ~ 3	事務所	191.00	85.0	162.35	1,500	243,525	3.0	730,575	
~									
~									
計		573.00	83.3	477.50		796,852		2,390,556	

⑨年額支払賃料	796,852 円 × 12ヶ月 = 9,562,224 円
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 477.50 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠	
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金により担保されている 0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	9,562,224 円 × 4.0 % + 円 × % = 382,489 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	9,179,735 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	2,390,556 円 × 96.0 % × 1.00 % = 22,949 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	9,202,684 円 (24,028 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	20705 (収 -9)	2,294 (2,222)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,986	対象基準階の 月額実質賃料 1,820 円/㎡ 月額支払賃料 (1,815 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収 -6)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,656	
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	415,500 円	83,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	286,867 円	9,562,224 ×	3.0 %
③公租公課	土地 177,710 円	査定額	
	建物 664,800 円	83,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	83,100 円	83,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,711,077 円	(4,468 円/㎡)	(経費率 18.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	83,100,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 573.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	6,789,270 円 (17,727 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		9,202,684	円
②総費用		1,711,077	円
③純収益 ①-②		7,491,607	円
④建物等に帰属する純収益		6,789,270	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		702,337	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		679,300	円
		(1,774	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	12,350,909 円	(	32,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (33,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (54,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land)

(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	207033 - 48				更地	()	台形	南東15m国道 中間画地		準工 (60, 200)
b	207031 - 82				更地	()	不整形	西18m県道、北 西6m 角地		1 住居 (80, 200) 準防
c	207031 - 54				更地	()	不整形	北東20m県道、 西5m 角地		準工 (60, 200)
d	207031 - 49				更地	()	不整形	北東22m県道、 南6m 角地		準工 (70, 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	() 63, 208	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	65, 736	$\frac{100}{[\quad]}$	65, 736	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	65, 700
b	() 77, 572	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	81, 594	$\frac{100}{[101.0]}$	80, 786	画地 0.0 行政 0.0	80, 800
c	() 63, 763	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	77, 047	$\frac{100}{[113.9]}$	67, 644	その他 0.0	67, 600
d	() 47, 616	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	65, 117	$\frac{100}{[97.0]}$	67, 131		67, 100
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -18.4	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 +15.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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 : 67, 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なため適用しない。						
(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)
	7,861,638	1,450,564	6,411,074	5,443,200	967,874	(0.9689) 937,773	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	17,050,418 円 (34,500 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	197.60	S 2		395.20		
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%	494㎡	16.0m× 31.0m	前面道路：国道 15.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階フロア貸し店舗、2階フロア貸し事務所を想定			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	197.60	100.0	197.60	1,845	364,572	3.0		1,093,716	
2 ~ 2	事務所	197.60	100.0	197.60	1,600	316,160	3.0		948,480	
~										
~										
~										
計		395.20	100.0	395.20		680,732			2,042,196	

⑨年額支払賃料	680,732 円 × 12ヶ月 = 8,168,784 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 395.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されており計上せず。 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	8,168,784 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 326,751 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	7,842,033 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	2,042,196 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,605 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	7,861,638 円 (15,914 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	20705 (収 -6)	2,086 (2,021)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[95.0]}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100}$	1,887	対象基準階の 月額実質賃料 1,850 円/㎡ 月額支払賃料 (1,845 円/㎡) 基準階 1F B
b	20708 (収 -2)	1,745 (1,697)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[95.0]}{100}$	$\frac{100}{80.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{100}$	1,802	
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	268,800 円	$67,200,000 \times 0.4$	%
②維持管理費	245,064 円	$8,168,784 \times 3.0$	%
③公租公課	土地 264,700 円	査定額	
	建物 537,600 円	$67,200,000 \times 50.0\% \times 16.00 / 1000$	
④損害保険料	67,200 円	$67,200,000 \times 0.10$	%
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	$67,200,000 \times 0.10$	%
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,450,564 円	(2,936 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	67,200,000 円	設計監理料率 $170,000 \text{ 円/㎡} \times 395.20 \text{ ㎡} \times (100\% + \text{ %})$	
②元利逓増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0650 \times 40\% + 0.0837 \times 30\% + 0.0996 \times 30\%$	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	5,443,200 円 (11,019 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,861,638	円
②総費用		1,450,564	円
③純収益 ①-②		6,411,074	円
④建物等に帰属する純収益		5,443,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		967,874	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		937,773	円
		(1,898	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	17,050,418 円	(	34,500 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） 5-13	鳥取県	鳥取	氏名	印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市伏野字屋敷ノ壱1074番4外				②地積 (㎡)	761	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	海岸沿いの国道沿線地域	街路	1 m 国道	交通施設	末恒駅 北西 800m	法令規制	「調区」(70,400)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の海岸沿いを通る国道沿線地域であるが、鳥取西道路の完成により交通量が大きく減少し、将来の不確実性が影響している。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市のうち千代川以西の市街化調整区域に店舗、事業所等も見られる地域と判定した。対象基準地周辺は店舗、事業所、一般住宅等が混在する地域で、主たる需要者は事業目的の法人及び個人事業者、居住目的の個人等が想定される。鳥取西道路の完成により交通量は減少し、さらに居住目的の需要も弱く、厳しい環境にある。取引目的により規模・事情等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は郊外の国道沿線地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、収益用不動産が殆どなく、賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 競争力が劣る郊外の路線沿い地域の土地価格は下落傾向にある。										
	前年標準価格 21,500 円/㎡	[地域要因] 鳥取西道路の完成により、将来の不確実性が影響している。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。												
②変動率	年間	-3.7 %	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	207101 - 53				建付地	()	不整形	北11m国道、南4m二方路		「調区」(80, 400)
b	207103 - 11				底地	()	ほぼ台形	北5m市道中間画地		「調区」(70, 300)
c	207103 - 12				建付地	()	ほぼ長方形	南8m県道中間画地		「調区」(70, 400)
d	207103 - 13				建付地	()	ほぼ長方形	南8.5m市道中間画地		「調区」(70, 400)
e	207103 - 14				更地	()	不整形	北12m国道中間画地		「調区」(70, 400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 10,285	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	20,657	$\frac{100}{[100]}$	20,657	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,700
b	() 14,850	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,668	$\frac{100}{[71.3]}$	20,572	画地 0.0 行政 0.0	20,600
c	() 18,106	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,554	$\frac{100}{[94.1]}$	20,780	その他 0.0	20,800
d	() 30,677	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,971	$\frac{100}{[144.3]}$	20,770		20,800
e	() 30,244	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,078	$\frac{100}{[110.0]}$	20,980	$[\frac{100}{100}]$	21,000
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 -0.10	街路 0.0 画地 -29.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +43.0		
e	限定価格	%/月 -0.07	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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 20,700 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		既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ