

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) 5-1), 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 (22,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (99,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月16日), (6) 路線価 (80,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (米子市明治町197番), (2) 地積 (228), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (ホテルRC7), (5) 周辺の土地の利用の状況 (店舗、事務所ビル), (6) 接面道路の状況 (北東25m県道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (米子200m), (9) 法令上の規制等 (商業(80,500)準防), (2) ①範囲 (東200m, 西50m, 南50m, 北50m), ②標準的使用 (中層店舗兼事務所地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約11.0m, 奥行約20.0m), (4) 地域的特性 (駅前), (5) 地域要因の将来予測 (店舗、事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前), (3) ④対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は米子の中心商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、多数の取引事例から試算された価格であり), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 年標準価格等の前 (①-1対象基準地の検討, 前年標準価格, ①-2基準地が共通地点, ②変動率)

(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	247013-32			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	247053-47			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	247053-45			建付地	()	長方形	南西25m県道中間画地		商業 (90, 500) 準防	
d	247013-33			更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		商業 (90, 360) 準防	
e	247053-46			貸家建付地	()	長方形	南西25m県道、南東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	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	92,901	$\frac{100}{[90.0]}$	103,223	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	103,000
b	() 72,939	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	86,572	$\frac{100}{[88.2]}$	98,154	画地 0.0 行政 0.0	98,200
c	() 52,887	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	80,996	$\frac{100}{[88.2]}$	91,832	その他 0.0	91,800
d	() 81,936	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	81,362	$\frac{100}{[80.1]}$	101,576		102,000
e	() 79,427	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	90,087	$\frac{100}{[88.2]}$	102,139	$[\frac{100}{100}]$	102,000
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 +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 -10.0		
b	正常	%/月 -0.02	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 -10.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
e	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/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)
	10,027,361	1,831,074	8,196,287	7,430,700	765,587	(0.9702) 742,773	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	13,504,964 円 (59,200 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	182.40	S 3		547.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	228 ㎡	11.0 m × 21.0 m	前面道路： 県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階店舗、2 階～3 階事務所			⑦有効率の理由	83.3 %	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	182.40	80.0	145.92	2,444	356,628	3.0		1,069,884		
2 ~ 3	事務所	182.40	85.0	155.04	1,650	255,816	3.0		767,448		
~											
~											
~											
計		547.20	83.3	456.00		868,260			2,604,780		
⑨年額支払賃料				868,260 円 × 12ヶ月 = 10,419,120 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 456.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円							
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない						0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				10,419,120 円 × 4.0 % + 円 × % = 416,765 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										10,002,355 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				2,604,780 円 × 96.0 % × 1.00 % = 25,006 円							
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円							
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円							
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				10,027,361 円 (43,980 円/㎡)							

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	24701 (収-10)	2,399 (2,393)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,285	対象基準階の月額実質賃料 2,450 円/㎡ 月額支払賃料 (2,444 円/㎡) 基準階 1F B
b	24705 (収-11)	2,439 (2,434)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,567	
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 170,000 円	査定額	
	建物 697,500 円	93,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	93,000 円	93,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	93,000 円	93,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,831,074 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	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		1,831,074	円
③純収益 ①-②		8,196,287	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		765,587	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		742,773	円
		(3,258	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	13,504,964 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	80,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市加茂町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	80,800 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 81,000 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	81,000 円/㎡												
	②変動率	年間 -0.2%	半年間 -0.2%											

(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	247051 -44			建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
b	247053 -45			建付地	()	長方形	南西25m県道 中間画地		商業 (90, 500) 準防	
c	247053 -46			貸家建付地	()	長方形	南西25m県道、 南東6m角地		商業 (100, 500) 準防	
d	247093 -21			建付地	()	ほぼ台形	北22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
e	247013 -32			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	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 49,127	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	48,832	$\frac{100}{[60.8]}$	80,316	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	80,300
b	() 52,887	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	80,996	$\frac{100}{[99.0]}$	81,814	画地 0.0 行政 0.0	81,800
c	() 79,427	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	90,087	$\frac{100}{[112.0]}$	80,435	その他 0.0	80,400
d	() 33,531	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,860	$\frac{100}{[58.8]}$	77,993		78,000
e	() 83,583	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	92,901	$\frac{100}{[115.6]}$	80,364	$[\frac{100}{100}]$	80,400
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 -0.06	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	%/月 -0.02	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		
c	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -40.0		
e	正常	%/月 -0.04	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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 80,800 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成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)
	17,841,406	3,262,424	14,578,982	13,423,200	1,155,782	(0.9702) 1,121,340	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	20,388,000 円 (45,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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	24701 (収-10)	2,399 (2,393)	100 / 100	[100] / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 110.0	100 / 100	2,181	対象基準階の月額実質賃料 2,295 円/㎡ 月額支払賃料 (2,289 円/㎡) 基準階 1F B
b	24705 (収-11)	2,439 (2,434)	100 / 100	[100] / 100	100 / 100	100 / 102.0	100 / 100	2,391		
c	-	()	100 / 100	[] / 100	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 270,270 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	3,262,424 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 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	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		3,262,424	円
③純収益 ①-②		14,578,982	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		1,155,782	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,121,340	円
		(2,514	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	20,388,000 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	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	米子市東福原 5 丁目 5 8 8 番 1 6 外「東福原 5-1-4 5」				②地積 (㎡)	517	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 660 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	沿道型商業施設が建ち並び路線商業地域。	街路	2.0 m 県道	交通施設	米子駅北 3km	法令規制	近商 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響により打撃を受けていた飲食店の客足は戻りつつあるが、回復の速度は遅い。地価水準は横ばいから下落傾向にあるものと予測する。												
(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	50,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏を市内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・飲食業に携わる地元事業者が中心であり、フランチャイズ店も多く見られる。新型コロナウイルスの感染拡大は当該地域にも大きな影響を及ぼし、飲食業を中心に需要は大きく減少したが、客足は徐々に戻りつつある。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市内の幹線道路沿いにおいて成約した取引事例を根拠として試算しており、需要者の意思決定の内容が反映されている点において重視すべき価格である。一方、新型コロナウイルス感染症の流行は落ち着きつつあるが、賃貸市場は依然として不安定である。賃料水準の予測が難しい状況にあることから収益価格の精度は相対的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめて、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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 郊外型路線商業地域は、消費者の低価格志向を背景に需要は回復傾向にある。										
	前年標準価格 51,000 円/㎡			[地域要因] 飲食店も多く見られ、新型コロナウイルスの感染拡大により大打撃を受けたが、客足は戻りつつある。										
	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] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 米子 5-7		公示価格 50,800 円/㎡												
②変動率		年間 -1.0%	半年間 -0.6%											

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	247053 -48				更地	()	ほぼ長方形	南西25m県道、北西5.5m角地		1住居 (70,200)
b	247053 -49				建付地	()	不整形	北西23m国道中間画地		近商 (80,200)
c	247061 -5				貸家建付地	()	ほぼ台形	南西20m県道中間画地		1住居 (70,200)
d	247091 -40				更地	()	ほぼ長方形	北東9m県道中間画地		1住居 (60,200)
e	247093 -22				更地	()	ほぼ整形	北西18m県道、南西4m角地		近商 (90,300)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 43,825	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,586	$\frac{100}{[89.1]}$	50,040	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,000
b	() 36,301	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	45,195	$\frac{100}{[90.0]}$	50,217	画地 0.0 行政 0.0	49,000
c	() 29,768	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	41,253	$\frac{100}{[84.2]}$	48,994	その他 0.0	50,700
d	() 45,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	45,225	$\frac{100}{[89.2]}$	50,701	$[\frac{100}{100}]$	52,500
e	() 45,548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,221	$\frac{100}{[84.3]}$	52,457		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	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 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 50,500 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		既成市街地内宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡) (%)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /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)
	7,555,363	1,393,116	6,162,247	5,309,240	853,007	(0.9689) 826,478	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	15,026,873 円 (29,100 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	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	フロア貸し。			⑦有効率の理由	90.0%	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	206.80	90.0	186.12	2,065	384,338		3.0		1,153,014
2 ~ 2	事務所	206.80	90.0	186.12	1,450	269,874		3.0		809,622
~										
~										
~										
計		413.60	90.0	372.24		654,212				1,962,636
⑨年額支払賃料						654,212 円 × 12ヶ月 = 7,850,544 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 372.24 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						7,850,544 円 × 4.0 % + 円 × % = 314,022 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						7,536,522 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						1,962,636 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,841 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						7,555,363 円 (14,614 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	24709 (収-1)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,938	対象基準階の月額実質賃料 2,070 円/㎡ 月額支払賃料 (2,065 円/㎡) 基準階 1F B
b	24709 (収-2)	1,879 (1,876)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	2,211	
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	331,000 円	66,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	235,516 円	7,850,544 ×	3.0 %
③公租公課	土地 197,700 円	査定額	
	建物 496,500 円	66,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	66,200 円	66,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	66,200 円	66,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,393,116 円	(2,695 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	66,200,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡ × 413.60 ㎡ × (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	5,309,240 円 (10,269 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		7,555,363	円
②総費用		1,393,116	円
③純収益 ①-②		6,162,247	円
④建物等に帰属する純収益		5,309,240	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		853,007	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		826,478	円
		(1,599	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	15,026,873 円	(29,100 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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) 5-4), 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 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月16日), (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率 (29,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6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 (Optimal Use), (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 Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247051 -49				建付地	()	ほぼ長方形	北東11m市道 中間画地		商業 (80,500) 準防	
b	247061 -1				更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 無道路地		商業 (90,360) 準防	
c	247091 -45				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	
d	247093 -10				建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道、南 西4m 角地		商業 (90,360) 準防	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 38,938	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	42,972	$\frac{100}{[115.4]}$	37,237	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,200	
b	() 19,654	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[55.2]}$	35,569	$\frac{100}{[100]}$	35,569	画地 0.0 行政 0.0	35,600	
c	() 30,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,299	$\frac{100}{[100]}$	36,299	その他 0.0	36,300	
d	() 42,222	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	44,099	$\frac{100}{[121.2]}$	36,385		36,400	
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 -0.06	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.02	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 -44.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 36,400 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,064,644	1,286,920	5,777,724	5,445,580	332,144	(0.9689) 321,814	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	5,851,164 円 (19,600 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㎡	6.5m × 51.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺の土地利用、賃貸需給動向等を勘案し判定。1階店舗、2階住宅。			⑦有効率の理由	86.5% 設計による。	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	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	24709 (収-3)	2,033 (2,030)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,815	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	24709 (収-4)	1,733 (1,729)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,683	
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 82,200 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	1,286,920 円	(4,304 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	5,445,580 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		1,286,920	円
③純収益 ①-②		5,777,724	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		332,144	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		321,814	円
		(1,076	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	5,851,164 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		

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

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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市花園町119番5外				②地積 (㎡)	615	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 (80,300) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 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 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	県道沿いに店舗・住宅等が混在する地域	街路	1.8 m 県道	交通施設	米子駅北西 2.3 km	法令規制	近商 (80,300)
	⑤地域要因の将来予測	商業施設の進出は見込み薄であり、住宅系の色彩が強まっ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	39,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	26,400 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市市街地に近接した路線商業地域が存在する圏域。需要者の中心は飲食業・小売業等の個人及び法人事業者であるが、営業不振から店舗の閉店・開店を繰り返している状況である。但し、市街地に近いという好立地性から、商業系だけでなく、住宅系としての利用も可能であり、以前に比して需要も回復傾向にあるものと判断される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。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方である。そのため、正常な収益性を反映しているとは言い難い。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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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	米子（県） 5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	51,000 円/㎡	[99.0] / 100	[100] / [100]	[100] / [129.5]	[100] / 100	39,000							
(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		<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] 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		39,000 円/㎡			[地域要因] 周辺住宅地の価格に比しても割安感があり、価格水準は安定しつつある。								
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[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	247051 -42				更地	()	不整形	南東18m県道、南西2.5m角地		近商 (80, 300)
b	247091 -51				建付地	()	長方形	南東10m市道中間画地		1住居 (60, 200)
c	247061 -5				貸家建付地	()	ほぼ台形	南西20m県道中間画地		1住居 (70, 200)
d	247051 -31				建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道中間画地		近商 (80, 300)
e	247051 -52				更地	()	ほぼ長方形	北西18m県道、南3m角地		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	() 32,066	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	39,350	$\frac{100}{[100]}$	39,350	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,400
b	() 34,741	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,714	$\frac{100}{[109.3]}$	37,250	画地 0.0 行政 0.0	37,300
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	() 40,526	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47,351	$\frac{100}{[119.6]}$	39,591		39,600
e	() 32,003	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,219	$\frac{100}{[80.0]}$	39,024	$[\frac{100}{100}]$	39,000
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 -0.06	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		
b	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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 -0.02	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		
e	正常	%/月 -0.06	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 -20.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 39,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,724,403	1,397,966	6,326,437	5,405,480	920,957	(0.9689) 892,315	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	16,223,909 円 (26,400 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	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	24709 (収-2)	1,879 (1,876)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,485	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	24709 (収-1)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,664	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(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 179,880 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	1,397,966 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		1,397,966	円
③純収益 ①-②		6,326,437	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		920,957	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		892,315	円
		(1,451	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	16,223,909 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		

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

鑑定評価額	44,700,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	米子市皆生 5 丁目 1 6 2 0 番 1 外 「皆生 5 - 2 0 - 1 7」				②地積 (㎡)	956	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 350 m、西 250 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに沿道型店舗のほか事業所等が建ち並ぶ商業地域。	街路	2 4 m 国道	交通施設	米子駅北東 4.6km	法令規制	近商 (80, 200)		
(3) 最有効使用の判定					(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	46,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を市内の幹線道路沿線の商業地域と判定した。需要者の中心は県内外の資本力を有する法人である。自動車通行量が多い幹線道路に面しているほか、消費者の低価格志向も相まって、近年は若年層を対象としたフランチャイズ店の参入が散見される。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、売買はほとんど見られないことから、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	小売店舗・飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域であり、自動車利用客が顧客の大半を占めている。賃貸物件も見られるが、建物の規模や契約内容等の個性が強く、標準的な賃料水準を把握し難いことから収益価格の精度は相対的に劣るものと考えられる。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、更に指定標準地との検討を踏まえて、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) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	米子（県） 5 - 3	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [107.7]	[100] / 100	46,900					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 郊外型路線商業地域は、消費者の低価格志向を背景に需要は回復傾向にある。						
	前年標準価格 46,800 円/㎡				[地域要因] 新規参入の店舗が散見され、需要は回復しつつある。						
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] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号											
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247051-31			建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
b	247053-49			建付地	()	不整形	北西23m国道 中間画地		近商 (80, 200)	
c	247091-25			底地	()	不整形	北18m国道、東6.5m、西6m、南6m 四方路		準工 (70, 200)	
d	247091-40			更地	()	ほぼ長方形	北東9m県道 中間画地		1住居 (60, 200)	
e	247093-21			建付地	()	ほぼ台形	北22m国道 中間画地		近商 (80, 300)	
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)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47,351	$\frac{100}{[99.5]}$	47,589	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,600
b	(36,301)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	45,195	$\frac{100}{[97.8]}$	46,212	画地 0.0 行政 0.0	46,200
c	(27,062 / 30,069)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.9]}$	38,225	$\frac{100}{[80.2]}$	47,662	その他 0.0	47,700
d	(45,000)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	45,225	$\frac{100}{[97.0]}$	46,624		46,600
e	(33,531)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,860	$\frac{100}{[99.5]}$	46,090	$[\frac{100}{100}]$	46,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -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		
b	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -19.0		
d	正常	%/月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 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)
	13,174,536	2,413,678	10,760,858	9,188,500	1,572,358	(0.9702) 1,525,502	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	27,736,400 円 (29,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	382.40	S 2			764.80	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商	80%	200%	200%	956㎡	37.0m × 26.0m	前面道路：国道 24.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し。			⑦有効率の理由	81.5%	設計による。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	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	2,190	653,211		3.0		1,959,633
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		1,140,771				3,422,313
⑨年額支払賃料						1,140,771 円 × 12ヶ月 = 13,689,252 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 (%)						13,689,252 円 × 4.0 % + 円 × % = 547,570 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						13,141,682 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						3,422,313 円 × 96.0 % × 1.00 % = 32,854 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						13,174,536 円 (13,781 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	24709 (収-2)	1,879 (1,876)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100]	2,320	対象基準階の月額実質賃料 2,195 円/㎡ 月額支払賃料 (2,190 円/㎡) 基準階 1F B
b	24709 (収-5)	1,502 (1,458)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [90.0]	100 [90.0]	1,669		
c	-	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	575,000 円	115,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	410,678 円	13,689,252 ×	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	2,413,678 円	(2,525 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 (9,611 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		13,174,536	円
②総費用		2,413,678	円
③純収益 ①-②		10,760,858	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		1,572,358	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,525,502	円
		(1,596	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	27,736,400 円	(29,000 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5	2702000364996-0000
3	米子市皆生5丁目1620番11	2702000365001-0000
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） 5-7	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市米原5丁目453番1外「米原5-3-20」				②地積(㎡)	1,509	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200) (その他) 特別用途地区	
	1:3.5	店舗兼事務所 S2	郊外型店舗、事務所等が多い路線商業地域	北東25m県道、背面道	水道 ガス 下水	米子 3.4km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 400m、西 150m、南 50m、北 100m		②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 75.0m、規模 2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	飲食店舗・事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	2.5m県道	交通施設	米子駅北西 3.4km	法令規制
	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	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	米子（県） 5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	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	51,000 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	[100] / 100	50,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 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 <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]	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	247053 - 48				更地	()	ほぼ長方形	南西25m県道、北西5.5m角地		1住居 (70, 200)
b	247053 - 49				建付地	()	不整形	北西23m国道中間画地		近商 (80, 200)
c	247053 - 50				建付地	()	ほぼ整形	南西25m県道、北西6m角地		1住居 (70, 200)
d	247091 - 40				更地	()	ほぼ長方形	北東9m県道中間画地		1住居 (60, 200)
e	247091 - 25				底地	()	不整形	北18m国道、東6.5m、西6m、南6m四方路		準工 (70, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 43,825	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,586	$\frac{100}{[90.0]}$	49,540	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,500
b	() 36,301	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	45,195	$\frac{100}{[90.0]}$	50,217	画地 0.0 行政 0.0	50,200
c	() 40,134	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	45,566	$\frac{100}{[90.0]}$	50,629	その他 0.0	50,600
d	() 45,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	45,225	$\frac{100}{[83.6]}$	54,097		54,100
e	(27,062) 30,069	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.9]}$	38,225	$\frac{100}{[81.0]}$	47,191	$[\frac{100}{100}]$	47,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.02	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 -10.0		
b	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 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.09	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		
e	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		
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 <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)
	21,163,523	3,882,481	17,281,042	14,621,700	2,659,342	(0.9702) 2,580,094	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	46,910,800 円 (31,100 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	603.60	S 2			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	24709 (収 -1)	1,880 (1,875)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [90.0]	100 [100]	100 [100]	2,089	対象基準階の 月額実質賃料 2,100円/㎡ 月額支払賃料 (2,095円/㎡) 基準階 1F B
b	24705 (収 -12)	1,820 (1,812)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [85.0]	100 [100]	2,141		
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	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 569,270 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	3,882,481 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	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		3,882,481	円
③純収益 ①-②		17,281,042	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		2,659,342	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,580,094	円
		(1,710	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	46,910,800 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6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 4 columns: 鑑定評価額 (66,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月16日), (6) 路線価 (30,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6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	247051-31				建付地	()	ほぼ長方形	南22m国道 中間画地		近商 (80,300)
b	247091-25				底地	()	不整形	北18m国道、東6.5m、西6m、南6m 四方路		準工 (70,200)
c	247093-12				更地	()	ほぼ台形	北東18m市道 中間画地		準工 (60,200)
d	247093-13				更地	()	ほぼ整形	南20m県道、東6.5m 角地		準工 (70,200)
e	247093-21				建付地	()	ほぼ台形	北22m国道 中間画地		近商 (80,300)
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	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	47,351	$\frac{100}{[125.4]}$	37,760	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,800
b	() 27,062 30,069	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.9]}$	38,225	$\frac{100}{[104.0]}$	36,755	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,800
c	() 29,254	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	34,215	$\frac{100}{[93.1]}$	36,751	その他 0.0	36,800
d	() 46,731	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	44,506	$\frac{100}{[120.7]}$	36,873	[$\frac{100}{100}$]	36,900
e	() 33,531	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,860	$\frac{100}{[125.4]}$	36,571		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 -0.02	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 +12.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	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		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +9.0		
e	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +12.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 37,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	23,685,838	4,310,737	19,375,101	17,002,400	2,372,701	(0.9689) 2,298,910	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	41,798,364 円 (23,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	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	1,630	1,106,607	3.0	3,319,821	
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		2,050,935		6,152,805	
⑨年額支払賃料				2,050,935 円 × 12ヶ月 = 24,611,220 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 (%)				24,611,220 円 × 4.0 % + 円 × % = 984,449 円					
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,626,771 円					
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				6,152,805 円 × 96.0 % × 1.00 % = 59,067 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				23,685,838 円 (13,115 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	24709 (収 -1)	1,880 (1,875)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,843	対象基準階の 月額実質賃料 1,634円/㎡ 月額支払賃料 (1,630円/㎡) 基準階 1F B
b	24709 (収 -5)	1,502 (1,458)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,502	
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	1,060,000 円	212,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	738,337 円	24,611,220 ×	3.0 %
③公租公課	土地 498,400 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	4,310,737 円	(2,387 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		23,685,838	円
②総費用		4,310,737	円
③純収益 ①-②		19,375,101	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		2,372,701	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,298,910	円
		(1,273	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	41,798,364 円	(23,100 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6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 2 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6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月16日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 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) ①範囲 (東100m, 西50m, 南200m, 北100m), ②標準的使用 (低層店舗地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約40.0m, 奥行約25.0m, 規模1,000㎡程度, 形状ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (店舗、事務所等が見られる市街化調整区域内の路線商業地域...), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、米子市東部の郊外の市街化調整区域内を中心とする路線商業地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格), (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 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動状況)

(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	247051 -70				更地	()	ほぼ台形	西11m国道、東6m二方路		(都) (80,400)
b	247013 -36				建付地	()	ほぼ長方形	北12m県道、東12m角地		(都) (80,400)
c	247013 -37				建付地	()	ほぼ整形	南11m国道、東4m角地		(都) (80,400)
d	247013 -35				建付地	()	ほぼ長方形	西10.5m県道中間画地		「調区」 (70,400)
e	247013 -38				更地	()	ほぼ台形	南15m市道中間画地		「調区」 (70,400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 34,631	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	35,667	$\frac{100}{[119.4]}$	29,872	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,900
b	() 17,183	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	17,573	$\frac{100}{[68.8]}$	25,542	画地 0.0 行政 0.0	25,500
c	() 12,877	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	24,084	$\frac{100}{[94.1]}$	25,594	その他 0.0	25,600
d	() 20,462	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	20,257	$\frac{100}{[78.4]}$	25,838		25,800
e	() 33,275	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	33,687	$\frac{100}{[124.6]}$	27,036	$[\frac{100}{100}]$	27,000
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 -0.06	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 +10.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +18.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 +10.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 -0.03	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 0.0 行政 +10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -18.0		
e	正常	%/月 -0.06	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +18.0		
才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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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

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		