

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

鑑定評価額	73,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西伯郡日吉津村大字日吉津1370番2外				②地積 (㎡)	1,577	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 150m、西 150m、南 100m、北 80m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,500㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大型ショッピングモールに近い路線商業地域	街路	2.5m国道	交通施設	伯耆大山駅 北 2.3km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,700 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	同一需給圏は当村と隣接する米子市の幹線道路沿線に形成された路線商業地域一円と判定した。需要者の中心は、県の内外に当該事業を展開する法人企業。当村では大型ショッピングモールが進出しているが、商業核は広域的に分散化しており、商業地間の競争は激化している中で、背後の住宅地の需要が底堅いことから、需給関係は概ね均衡している。なお、取引には店舗の経営形態等に応じて、投資規模も多様にとわたるため、市場の中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例を採用して要因比較を行って試算したもので、実証的な価格である。地域の取引においては自己使用目的が多く、投資採算性や収益性で土地価格が決定されるには至っていない。したがって、本件では、周辺における取引価格が指標となって土地価格を形成する実態から、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 52,300 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [114.2]	[100] / 100	46,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <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] 景気は緩やかな回復基調にあるが、店舗・地域間の競争激化により商業地を取り巻く環境は厳しく、商業地への需要回復は限定的である。						
	前年標準価格 46,300 円/㎡		[地域要因]		出店意欲の比較的旺盛な幹線道路沿いであり、背後の住宅地の需要は底堅く、近年の地価下落で底感も浸透して、地価は安定的に推移。						
	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]		価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。						
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	197023-23			底地	()	ほぼ整形	北東22m国道、西6.5m角地		「調区」(80,400)	
b	197023-4			貸家建付地	()	ほぼ台形	西20m県道中間画地		1住居(60,200)	
c	197023-3			貸家建付地	()	ほぼ台形	西20m県道、南6m、東4m三方路		商業(90,400)	
d	197023-18			建付地	()	不整形	北西13m国道中間画地		(都)(70,400)	
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	(44,643) 44,643	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,768	$\frac{100}{[95.0]}$	46,072	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,100
b	(33,880) 37,644	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	38,585	$\frac{100}{[82.0]}$	47,055	画地 0.0 行政 0.0	47,100
c	(36,402) 40,447	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	38,174	$\frac{100}{[83.6]}$	45,663	その他 0.0	45,700
d	() 29,899	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,473	$\frac{100}{[68.2]}$	46,148		46,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +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 -5.0		
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 -18.0		
c	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 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -18.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -26.0		
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		
才標準価格決定の理由							[比準価格 : 46,300 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地につき再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 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)
	12,901,707	2,405,273	10,496,434	7,662,600	2,833,834	(0.9689) 2,745,702	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	49,921,855 円 (31,700 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	630.80	S 1 F			630.80	
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
「調区」	70%	400%	400%	1,577㎡	33.5m × 47.0m	前面道路：国道 25.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	一棟貸し			⑦有効率の理由	100.0%	一棟貸しのため

(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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	店舗	630.80	100.0	630.80	1,771	1,117,147		3.0		3,351,441
~										
~										
~										
計		630.80	100.0	630.80		1,117,147				3,351,441
⑨年額支払賃料						1,117,147 円 × 12ヶ月 = 13,405,764 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 630.80 ㎡ × 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)						保証金等により担保されているので計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						13,405,764 円 × 4.0 % + 円 × % = 536,231 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						12,869,533 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						3,351,441 円 × 96.0 % × 1.00 % = 32,174 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						12,901,707 円 (8,181 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19702 (収-13)	1,546 (1,546)	100 [100] [100]	[100] 100	100 [95.0] [95.0]	100 [80.0] [80.0]	100 [110.0] [110.0]	100 [100] [100]	1,849	対象基準階の月額実質賃料 1,775 円/㎡ 月額支払賃料 (1,771 円/㎡) 基準階 1F B
b	19702 (収-11)	1,879 (1,876)	100 [100] [100]	[100] 100	100 [100] [100]	100 [105.0] [105.0]	100 [105.0] [105.0]	1,704		
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	473,000 円	94,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	402,173 円	13,405,764 ×	3.0 %
③公租公課	土地 584,100 円	査定額	
	建物 756,800 円	94,600,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	94,600 円	94,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	94,600 円	94,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,405,273 円	(1,525 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	94,600,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 630.80 ㎡ × (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	7,662,600 円 (4,859 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,901,707	円
②総費用		2,405,273	円
③純収益 ①-②		10,496,434	円
④建物等に帰属する純収益		7,662,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,833,834	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,745,702	円
		(1,741	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	49,921,855 円	(31,700 円/㎡)