

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (72,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年7月5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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (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 (調区 (70,400)), (3) 形状 (1:1.5), (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、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域), (6) 接面道路の状況 (南25m国道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (伯耆大山 2.3km)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 0m, 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: 25m国道, 交通施設: 伯耆大山駅北 2.3km, 法令規制: 「調区」(70,400)), (5) 地域要因の将来予測 (大型ショッピングモールに近い路線商業地域で、新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動の停滞に加え、個人消費も停滞しているなかで、地価水準は弱含んでいる。)

Table with 4 columns: (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: 45,800 円/㎡, 収益還元法: 23,400 円/㎡, 原価法: / 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、日吉津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。大型ショッピングモールが進出しており、商業地間の競争は激化している中で、一定の需要を維持していたが、コロナの影響により需給関係はやや停滞している。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化にわたるため、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、市場性を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。コロナの影響が、今後どの程度続くか不透明で、現状において適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は参考に止めた。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (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), (8) 地域要因 (街路, 交通, 環境, 行政, その他)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号: 米子 (県) 5-3, 前年指定基準地の価格: 52,500 円/㎡), (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/㎡): 45,900, (7) 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他), (8) 地域要因 (街路, 交通, 環境, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格 (46,000 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地, 標準地), ②変動率 (年間 -0.4%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の要旨 (一般的要因: 景気、消費は低調であるが、日吉津村人口は増加傾向にあり、地価動向は地域により様々である。; 地域要因: 路線商業地域は、一定の不動産需要があったが、コロナの影響で不透明な状況となっている。; 個別的要因: 特にない)

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	217093 -10			建付地	()	長方形	北西16m県道 中間画地		近商 (80, 200)	
b	217093 -12			建付地	()	台形	北西20m県道 中間画地		1住居 (60, 200)	
c	217073 -11			更地	()	ほぼ長方形	北東24m国道、 北西8.5m 角地		近商 (90, 200)	
d	217073 -1			更地	()	ほぼ整形	北12m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	() 57,472	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	56,725	$\frac{100}{[113.3]}$	50,066	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,100
b	() 37,796	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	41,534	$\frac{100}{[91.7]}$	45,293	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300
c	() 57,177	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	51,936	$\frac{100}{[112.3]}$	46,248	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,200
d	() 23,980	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,548	$\frac{100}{[50.9]}$	46,263	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,300
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 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 -0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -11.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +9.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -17.0 その他 0.0	環境 -38.0		
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： 45,800 円/㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
① 造成事例番号			-			② 所在及び地番			
③ 素地の取得価格 (円/㎡)	④ 事情補正	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)
	12,136,784	2,377,329	9,759,455	7,662,600	2,096,855	(0.9689) 2,031,643	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧ 収益価格	36,938,964 円 (23,400 円/㎡)					
⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	630.80	S 1		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 ㎡	33.5 m × 47.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	一棟貸し（店舗）			⑦有効率 100.0 %	一棟貸しのため の理由	

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	630.80	100.0	630.80	1,666	1,050,913	3.0	3,152,739
~								
~								
~								
計		630.80	100.0	630.80		1,050,913		3,152,739
⑨年額支払賃料				1,050,913 円 × 12ヶ月 = 12,610,956 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 (%))				12,610,956 円 × 4.0 % + 円 × % = 504,438 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,106,518 円				
⑮ 保証金等の運用益（空室損失考慮後）				3,152,739 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,266 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				12,136,784 円 (7,696 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	21707 (収-16)	1,771 (1,767)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,771	対象基準階の月額実質賃料 1,670 円/㎡ 月額支払賃料 (1,666 円/㎡) 基準階 1F B
b	21707 (収-15)	1,502 (1,458)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,581	
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	473,000 円	94,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	378,329 円	12,610,956 ×	3.0 %
③公租公課	土地 580,000 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	2,377,329 円	(1,508 円/㎡)	(経費率 19.6 %)
(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	7,662,600 円 (4,859 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,136,784	円
②総費用		2,377,329	円
③純収益 ①-②		9,759,455	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		2,096,855	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,031,643	円
		(1,288	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	36,938,964 円	(23,400 円/㎡)