

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	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	71,800,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月16日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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) (その他)				
	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							
	1:1.5	店舗 S2	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南25m国道	水道 下水	伯耆大山 2.3km							
(2) 近隣地域	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	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ地域	街路	2.5m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	商業地域としてほぼ熟成しているが、新型コロナウイルス感染症の影響が依然残っており今後の推移を注視する必要がある。											
(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	45,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	23,500 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	同一需給圏は、日吉津村及び米子市の幹線道路若しくは準幹線道路を中心とした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、広域的に店舗展開している法人事業者が目立つ。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、近接した地域及び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、賃貸市場の成熟度は低い。そのため、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を踏まえた上で、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	<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	0.0	0.0	0.0	0.0
	米子（県） 5-3	[] / 100	[100] / [100]	[100] / [112.3]	[100] / 100	45,500				0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[99.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [112.3]	[100] / 100	45,500				0.0	0.0	0.0	0.0
(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		[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		45,600 円/㎡		[地域要因]		コロナ禍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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-0.2%	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	237053 - 54				更地	()	ほぼ長方形	北東24m国道、南西7m二方路		近商 (90, 200)
b	237053 - 55				建付地	()	ほぼ整形	南18m国道中間画地		工業 (60, 200)
c	237053 - 56				更地	()	不整形	北13m国道中間画地		(都) (70, 400)
d	237051 - 72				更地	()	不整形	西9m県道中間画地		1住居 (60, 200)
e	237071 - 77				底地	()	ほぼ整形	北18m国道中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
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	() 51,329	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	55,411	$\frac{100}{[120.0]}$	46,176	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,200
b	() 25,998	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,738	$\frac{100}{[59.9]}$	42,968	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	43,000
c	() 30,004	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,097	$\frac{100}{[73.1]}$	41,172	その他 0.0	41,200
d	() 45,374	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	46,300	$\frac{100}{[93.4]}$	49,572	[$\frac{100}{100}$]	49,600
e	(30,727) 30,727	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,819	$\frac{100}{[68.4]}$	45,057		45,100
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 -0.05	街路 0.0 画地 -8.2	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		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -19.0		
d	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -28.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 45,500 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)
	12,136,784	2,372,609	9,764,175	7,662,600	2,101,575	(0.9689) 2,036,216	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	37,022,109 円 (23,500 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)-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 575,280 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	2,372,609 円	(1,505 円/㎡)	(経費率 19.5 %)
(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	94,600,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 630.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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		2,372,609 円	
③純収益 ①-②		9,764,175 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		2,101,575 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		2,036,216 円 (1,291 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	37,022,109 円	(23,500 円/㎡)