

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 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 2 columns: 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

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和 元年 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. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	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/㎡)					
	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 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/㎡)