

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

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	西伯郡伯耆町大殿字石佛984番2				②地積 (㎡)	623	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		都計外 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 300 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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	伯耆町中心部の路線商業地域	街路	1.2 m 国道	交通施設	岸本駅西 1.4km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	米子市に近い伯耆町中心部の路線商業地域である。近隣地域周辺では中規模の複合型商業施設もみられ、伯耆町中心部独自の商業地域が形成されており、地価は安定的に推移している。												
(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	25,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 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、伯耆町中心部及び周辺の路線商業地域等を中心とし、一部米子市南部の路線商業地域等をも含む圏域と判定した。主たる需要者は同一需給圏内の個人事業者・中小法人等のほか、県外の法人も想定できる。複合型商業施設を中心とした商業地域が形成されており、新規需要も期待でき、対象基準地の属する不動産市場は底堅く推移している。事業形態等により取引規模・取引事情等が多様であるため、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	対象基準地は伯耆町中心部の路線商業地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、自用の店舗等が殆どで賃貸市場の成熟度は低く、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 感染症の影響により、商業地域の不動産市場は不確実性を有し、今後の動向に留意する必要がある。										
	前年標準価格 25,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。										
	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] 個別的要因に特段の変動はない。										
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	217101 -58				更地	()	ほぼ整形	西4.5m町道 中間画地		都計外				
b	217103 -62				更地	()	不整形	北西15m県道 中間画地		都計外				
c	217103 -68				建付地	()	ほぼ整形	北10m県道 中間画地		都計外				
d	217103 -81				建付地	()	ほぼ整形	南6m町道 中間画地		都計外				
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	() 23,135	$\frac{100}{[140.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,525	$\frac{100}{[63.8]}$	25,901	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,900				
b	() 12,643	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	20,068	$\frac{100}{[80.8]}$	24,837	画地 0.0 行政 0.0	24,800				
c	() 15,877	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,272	$\frac{100}{[69.3]}$	26,367	その他 0.0	26,400				
d	() 20,305	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,907	$\frac{100}{[76.0]}$	26,193		26,200				
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	開発隣接地買収	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	-2.0	環境	-30.0
画地			0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0			
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
画地			-37.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0			
c	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	0.0	環境	-30.0
画地			-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0			
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
画地			+2.0	行政	0.0	その他	0.0	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		行政		その他				
才比準価格決定の理由								[比準価格 : 25,800 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		既成宅地であり、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 [$\frac{100}{\quad}$]	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"/>	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) (\quad - \quad) %
直接 法	⑧収益価格 円 (\quad 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 伯耆町の路線商業地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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 (\quad 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ