

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (境港 (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)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 19 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 4 月 13 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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (境港市元町 5 番 2), (2) 標準的使用 (店舗兼事務所地), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ店舗兼事務所地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏を旧市街地内商店街及びその周辺商業地域と判定した...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中心市街地においては、近年は人口減少や景気の低迷を反映して閉鎖店舗が多いのみならず、賃貸物件に対する新規需要もほとんど見られないのが現状である...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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	237091-94				建付地	()	ほぼ長方形	南14.5m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防
b	237091-97				更地	()	ほぼ長方形	西5m市道 中間画地		準工 (64,200) 準防 特別工業地区
c	237093-39				建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		商業 (90,360) 準防
d	237093-40				建付地	()	長方形	北西15m県道 中間画地		1住居 (70,200) 準防
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	() 28,054	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,453	$\frac{100}{[122.9]}$	20,710	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,700
b	() 13,612	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	15,982	$\frac{100}{[78.4]}$	20,385	画地 0.0 行政 0.0	20,400
c	() 30,247	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,582	$\frac{100}{[137.7]}$	21,483	その他 0.0	21,500
d	() 29,505	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	24,170	$\frac{100}{[117.8]}$	20,518		20,500
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	隣地買収	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +17.0		
			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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 +20.0	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 : 20,800 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		既成市街地内宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(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 [] /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"/> 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) (-) %
	⑧収益価格	円 (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	賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため。						

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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
境港（県） 5-2	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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 19 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 4 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	境港市高松町字月見浜 1 4 8 2 番 1 0				②地積 (㎡)	1,318	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)					
	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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 300 m、北 300 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 36.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	沿道型商業施設が多く見られる路線商業地域である。	街路	2.5 m 国道	交通施設	境港駅南東 5km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに飲食店、遊技場等の店舗が多く見られる地域であり、地価の底値感も窺われる。将来も現状の環境を維持したまま推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗地					(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	14,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏を市内の幹線道路沿線を中心とする商業地域と判定した。需要者は地元事業者が中心であるが、県外資本の参入も見られる。自動車通行量が多いこともあって、コンビニや飲食店等の新規出店が相次いだ。しかし、近年は新規出店はほとんどなく、落ち着きをみせている。土地の利用形態としては事業用借地が中心であり、売買はほとんど見られないことから需要の中心となる価格帯の把握は困難と考えられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においては、借地上に自己使用の建物を建築する営業形態が主流であることから建物の賃貸市場が成熟しているとはいえない。したがって、収益価格は試算せず、比準価格のみ試算した。比準価格は幹線道路沿いの取引事例を採用したが、各事例の総額・規模・周辺環境等を考慮して適切に比準を行っており規範性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、更に競合関係にある地域の出店動向等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	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	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		■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 二極化が顕著となっており、一部の商業地を除いては低迷の一途をたどっている。								
	前年標準価格		14,200 円/㎡			[地域要因] 新型コロナウイルスの影響は残りつつも、客足は回復傾向にある。								
	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		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-0.7 %	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	237091 -55				更地	()	長方形	北西14m道路 中間画地		工業 (60, 200) 臨港地区 特別業務地区
b	237093 -41				更地	()	長方形	北21m道路 中間画地		工業 (60, 200) 特別業務地区 臨港地区
c	237093 -42				更地	()	ほぼ長方形	東25m国道 中間画地		準工 (60, 200)
d	237093 -43				更地	()	不整形	西16.5m県道、 南6.5m 角地		「調区」 (80, 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	() 12,340	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	12,340	$\frac{100}{[91.2]}$	13,531	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,500
b	() 11,520	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	11,520	$\frac{100}{[81.6]}$	14,118	画地 0.0 行政 0.0	14,100
c	() 15,075	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	14,653	$\frac{100}{[]}$	14,653	その他 0.0	14,700
d	() 9,083	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[68.5]}$	13,101	$\frac{100}{[92.2]}$	14,209		14,200
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	正常	%/月 0.00	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 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 0.00	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 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -31.5	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 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,100 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		既成宅地化しており、再調達原価の把握が困難なため。							
(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"/> 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) (-) %
	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	自己所有の店舗が主流であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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