

正本

鑑評第 1412 号

不動産鑑定評価書

三栄不動産鑑定株式会社

(社団法人 日本不動産鑑定協会会員)

正本

鑑 評 第 1 4 1 2 号

平成 2 8 年 8 月 1 7 日

不 動 産 鑑 定 評 価 書

三島市土地開発公社
理事長 中村 正蔵 様

静岡県三島市大社町2番21号 尾崎ビル3F
社団法人 日本不動産鑑定協会 会員
株 式 会 社 栄 泰 不 動 産 鑑 定 株 式 会 社
代表取締役 矢野 敏夫

不動産鑑定士 矢野 敏夫

本鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無、その他いかなる理由に関わらず公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

3.
(1)
(2)
(3)
(4)
(5)
(6)

1. 対象不動産の表示

| 物件 No. | 所在 及び 地番 | 地 目 | 数 量 | 所 有 者 |
|-----------|--|-------------|----------------------------|------------------------|
| (1) | 三島市一番町 2606 番 2 の内 | 雑種地 | m ² 3,141.77 | 三島市土地開発 公社 三 島 市 |
| (2) | 三島市一番町 2606 番 8 の内 | 宅 地 | 262.25 | |
| (3) | 三島市一番町 2606 番 2 の内、 2606 番 8 の内 | 雑種地・ 宅 地 | 3,404.02 | |

2. 鑑定評価の結果

物件(1)

鑑定評価額……金 395,860,000 円

(126,000 円/m²)

物件(2)

鑑定評価額……金 70,020,000 円

(267,000 円/m²)

物件(3)

鑑定評価額……金 462,940,000 円

(136,000 円/m²)

3. 基本的事項の確定

(1) 価格の種類

正常価格

(2) 価格時点

平成28年8月1日

(3) 鑑定評価を行った日付

平成28年8月15日

(4) 依頼目的

三島駅南口西街区用地売却のため

(5) 利害関係

無い

(6) その他の評価条件

イ. 地上の建物、工作物等がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価。

ロ. 物件(3)は物件(1)及び物件(2)を一体利用するものとしての鑑定評価。

ハ. 都市計画法上、現在、近隣商業地域、準防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率200%であるが、平成29年7月から商業地域、準防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率400%に変更となることから、当該変更後のものとしての鑑定評価。

ニ. 不動産鑑定士の通常の調査範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の把握が困難な下記基準については、価格形成要因から除外するものとしての鑑定評価。

- ・ 土壌汚染の有無及びその状態
- ・ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無及びその状態
- ・ 隣接不動産との境界が不分明な部分がある場合における対象不動産の範囲。

(7) 不動産の種別・類型の確定

不動産の用途に関して区分される種別は、宅地地域内にあるので宅地で、権利関係の態様に応じて区分される類型は、所有権であるので、上記評価条件より更地と確定する。

(8) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

4. 鑑定評価額決定の理由

(1) 対象不動産の確認

実地調査日……平成28年7月4日

確認に用いた資料……登記簿、同付属公図、貴御提示の縮尺 1/500 の
求積図

照合事項……位置・形状・規模

照合の結果……概ね一致を確認

評価上採用した数量……実測数量

(2) 対象不動産の概要と鑑定評価方針

対象不動産は、ほぼJR三島駅南口の西側に位置する、現況物件(1)は駐車場及び駐輪場、物件(2)は三島市総合観光案内所としてそれぞれ利用されている土地であるが、評価条件等から更地の評価であるので、規準価格、比準価格及び収益価格によって、まず近隣地域における標準的画地の標準価格を求め、次に当該標準的画地と対象地の個別的要因の比較を行って、鑑定評価額を求めるものとする。

(3) 一般的要因の分析

民間景況調査及び政府の月例経済報告等からすると、欧米の金融システムの動揺、原材料価格の高騰等から、世界的に景気後退が強まる中、日本経済も厳しい局面にある。先行きについても、世界経済の減速懸念、原材料価格の高止まりなど先行きの不安定要因から雇用・所得環境が大幅に悪化しつつあり、景気は後退から大幅な悪化傾向になっていたが、悪化のテンポが穏やかになり、自律的回復への基盤が整いつつあったものの、東日本大震災の影響により弱い動きとなるなど、厳しい状況から、一部に弱さが見られるものの、緩やかな回復基調が続いている。

また、住宅建設は持家、貸家の着工は概ね横ばい、分譲住宅の着工は増加傾向にあったが、改正建築基準法施行による建築審査の厳格化により着工件数は減少に転じた。今後、雇用情勢、家計の所得環境の悪化が続けば、住宅着工は減少傾向が続くことが見込まれるものの、東日本大震災後不透明感が増している。

一方、静岡県内においては、中小企業の景況は東部で厳しかったが、中、西部は改善傾向を示していたものの、製造業を中心に悪化傾向となり、更に東日本大震災の影響により、全体的に弱めの動きが続いているが、生産面を中心に改善の兆しが見られている。

静岡県東部地方は独自技術、商品を持つ企業と下請け的な企業の二極化が顕著となり、電気、機械、自動車関連、精密機器などは概ね堅調であったものの、需要の大幅な落ち込みが目立つようになってきた。また不動産業は一部を除き宅地需要は全体的に弱いなど、地価変動率も概して弱含み及び下落傾向を示すなど好調とはいえず、その他の業種もいずれも好調とはいえず、全体の景況感は依然厳しいのが現状である。

(4) 地域分析

① 三島市の概要

(1) 沿革

伊豆半島の基部に位置し、富士、箱根、伊豆の玄関口に当たる三島市は、明治22年4月に三島町となり、昭和10年4月北上村、16年4月錦田村と合併して市制を施行、更に29年3月中郷村を合併し現市域となった。総面積は62.13 km²。

(2) 人口の状態

昭和20年12月当時は、41,876人であったが、45年12月末79,386人、54年4月93,054人(25,415世帯)、64年4月には10万人に達し、平成28年7月31日現在111,616人(48,542世帯)となっている。

(3) 交通施設の状態

昭和44年4月新幹線三島駅が開設され、JR三島駅の乗降客数はそれ以前より増加し、平成26年度の乗車人員は1日平均29,670人である。

その他、私鉄は三島駅より修善寺までの伊豆箱根鉄道、バス路線には沼津登山東海バス、富士急シティバス、伊豆箱根鉄道の3社が運行しており、主に沼津三島間の乗降客が多い。

(4) 道路整備の状態

国道1号、同136号、県道は三島・裾野線のほか8路線がある。また東駿河湾環状道路の沼津市岡宮IC～函南町塚本ICまでが平成26年2月に部分開通した。

(5) 商業施設の状態

商業施設の中心は、伊豆箱根鉄道「広小路」駅より三島大社までの旧国道沿いの商店街で、この他に三島駅前から旧国道1号までの駅前商店街、伊豆箱根鉄道線「田町」駅を中心とする商店街がある。昭和47年4月八百半デパートの進出に続いてユニショップングセンターが出店し大型店時代を迎えた。更に平成7年3月にはイトーヨーカドーが開店したが、平成10年1月に八百半デパートが親会社の倒産の影響により閉店し、ユニショップングセンターも平成17年5月に閉店した。

(6) 将来の動向その他

「水と緑と文化のまち」三島市は学術研究文化都市圏域に位置し、地方拠点都市法に基づく第2次指定地域として平成5年12月整備基本計画が承認された。その拠点地区として三島駅周辺約107㏊が設定され、三島駅南北の基盤整備に区画整理の手法を取り入れ、道路整備と併せ、中心市街地として再整備を図っている。また、教育文化的な施設として図書館を核とした生涯学習センターが平成9年4月にオープンした。その他、市民の福祉及び健康の増進を図るため市民体育館に併設した体力トレーニングルームを兼ね備える温水プールが平成11年4月にオープンした。また、県立三島南高校が平成13年4月に大場地区へ移転開校した。更に平成17年4月には上記八百半デパートの跡地に組合施行による再開発ビルがオープンし、その集客力に期待が寄せられている。県東部地域の交通結節点の機能の充実をはかるため、三島駅北口駅前広場及び周辺のアクセス道路の整備が進められており、駅前広場については、平成18年3月に完成した。

地価変動についてはバブル経済崩壊後は首都圏からの需要が激減したため、商業地を中心として下落傾向を示していたが、景気回復傾向に伴い地価は下げ止まり傾向になり、中心市街地の利便性の良い土地については強含み、一部に上昇の傾向もみられるようになってきた。

② 対象不動産に係る市場の特性

a. 同一需給圏の範囲

対象地と代替関係が成立して、その価格について相互に影響を及ぼすような関係にある圏域として、当市JR三島駅南口西側及び東側周辺の店舗、事務所等を中心とする地域の圏域と判定。

b. 同一需給圏における市場参加者及び市場の動向

需要者の中心は概ね同一需給圏及び駅前に立地する大規模地であることから、全国規模の事業者を中心とするものと推測され、景気の動向等からして一部に強気の値動きが見られるものの、商業地の需要は総じて弱く、特に当市南口駅前を中心とする商業地への影響は潜在的な需要は強いが、売り物件は少なく、需要を喚起するような目立った動向等もないため、需給動向は全体的には強いとは言えない。

③ 近隣地域の状況

評価対象不動産の所在する近隣地域の地価形成に影響を持つ地域要因の主なものは、次のとおりである。

○ 地域的特性

(ア) 近隣地域の範囲……対象地の中央を中心に東方約75m、西方約75m、南方約30m、北方約20mの範囲。

(イ) 交通事情……標準的画地はJR「三島」駅南口から南西方へ約150m、徒歩1分～2分程度であり、当三島駅前からは市内各方面へのバス便がある。

(ウ) 道路事情……地域内は巾員16m程度の舗装市道小山三軒家線が標準的。
三島駅前を東西に通じる幹線街路で、系統・連続性等は概ね良好。

(エ) 自然的条件……三島駅南口のほぼ正面から西方に位置する商業地域で、傾斜地、起伏地も一部見られるが、総じて地勢は概ね平坦。

(オ) 周囲の状態と変動の予測……………当該近隣地域は中層ビル、低層小売店舗が建ち並ぶ三島駅前商業地域であり、対象地の周囲は市道小山三軒家線沿いに中高層程度の店舗、事務所ビル、低層の小売店舗が多く建ち並ぶ地域となっている。
当該地域は三島駅前及び当市中心部に立地することなどからして、将来的には中高層共同住宅、店舗、事務所等が増加するものと予測されるが、昨今の経済情勢等を反映して、ここ当分の間は現状維持と予測する。

○ 公法上の規制

都市計画法上、市街化区域、近隣商業地域、準防火地域で指定建ぺい率 80%、指定容積率 200%であるが、平成 29 年 7 月から商業地域、準防火地域で指定建ぺい率 80%、指定容積率 400%

○ 供給処理施設の整備

上水道、都市ガス、公共下水道がある。

○ 標準的使用

1 画地の規模が 1 5 0 m²程度の低層店舗地。

○ 標準的画地

間口約 10m、奥行約 15m程度の長形状の標準的画地を、対象地内の南側の地番 2703-1 付近の南側巾員 16m程度の舗装市道小山三軒家線沿いに想定。

(5) 個別分析

評価対象地の価格形成に影響を持つ個別的要因の主なものはおおりのとおりである。

① 対象地の状況

評価対象地(1)は南側約 7.7mが巾員 16m程度の舗装市道小山三軒家線に等高に、東側約 1.8mが三島駅南口駅前広場の巾 6m程度の歩道（建築基準法の接道要件あり）に等高に接面する不整形地である。

評価対象地(2)は対象地(1)の東側で隣接し、南側約 19mが巾員 16m程度の舗装市道小山三軒家線に等高に、東側約 15mが三島駅南口駅前広場の巾 6m程度の歩道（建築基準法の接道要件あり）に等高に接面するほぼ長方形地である。

上記対象地(1)及び対象地(2)の一体利用地である評価対象地(3)は、南側約 26.7mが巾員 16m程度の舗装市道小山三軒家線に等高に、東側約 16.8mが三島駅南口駅前広場の巾 6m程度の歩道（建築基準法の接道要件あり）に等高に接面するほぼ長方形地である。

なお、上記対象地(1)(2)に南側及び東側で隣接する帯状地（2606-2D、14.44㎡・2606-8B、45.38㎡・2606-7、30.47㎡）は巾員 1.8m～2.5m程度の歩道部分となる予定である。（付属資料「実測図写」参照）

② 公法上の規制

評価条件から商業地域、準防火地域で指定建ぺい率 80%、指定容積率 400%。

③ 最有効使用

地域的特性、公法上の規制、対象不動産の現況、位置、形状、規模等からして、対象地は中層～高層程度の店舗事務所住宅地が妥当と判断した。

④ 対象地の個別的要因

標準的画地の価格（標準価格）の形成要因と比較して、対象地は次の個別的要因がある。

イ. 対象地(1)

- ・減価要因……規模が大きく総額的に市場性が劣ること、奥行きが長大で利用効率が劣ること及び形状が不整形で利用効率が劣ること。

なお、2方路状地であるが東側接面間口等から、増減価の要はないと判断した。

ロ. 対象地(2)

- ・増価要因……角地で利用効率が優ること。

ハ. 対象地(3)

- ・増価要因……角地で利用効率が優ること。
- ・減価要因……規模が大きく総額的に市場性が劣ること及び奥行きが長大で利用効率が劣ること。

(6) 評価

① 評価方針

本評価は、更地の評価であるので、まず近隣地域の標準的画地の価格を査定し、次に当該標準的画地に対する評価対象地の格差修正率を査定して鑑定評価額を決定する。

② 近隣地域の標準価格の査定

近隣地域の標準的使用である1画地の規模が150㎡程度の南側巾員16m程度の舗装市道小山三軒家線に接面する低層店舗地の標準価格を、下記諸価格を比較検討して㎡当たり238,000円と査定した。

- ・規準価格 ……235,000円/㎡ 別表①参照
- ・比準価格 ……238,000円/㎡ 別表②参照
- ・収益価格 ……197,000円/㎡ 別表③参照

[査定根拠]

比準価格において採用した取引事例は、いずれも周辺類似地域内の信頼性の高い事例で、求めた価格は実証性の高い価格である。

収益価格は、標準的画地上に建物を建築することを想定して求めたものであり、理論的であるが想定要因を多く含んでおり、精度の面でやや劣ると思われる。

従って、信頼性の高い比準価格をより重視して、地価公示価格と比較した規準価格との均衡にも留意して上記標準価格を査定した。

③ 対象地の格差修正率の査定

イ. 対象地(1)

標準価格の形成要因と比較して、評価対象地は、次の価格修正を要する個別的要因があるので、下記のとおり標準価格に対する格差修正率を53%と査定した。

(a) 画地条件以外 ±0%

(b) 画地条件 53%

ア. 規模が大きい-40%…総額的に市場性が劣ることを考量して査定

イ. 奥行きが長い-10%…奥行部分の価値減を中心に市場性等を考量して査定

ウ. 不整形-2%…不整形部分の価値減を中心に市場性等を考量して査定

$$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} = (100 - 40)\% \times (100 - 10)\% \times (100 - 2)\% \doteq 53\%$$

(c) 格差修正率 53%

(a) (b)

$$(100 \pm 0)\% \times 53\% = 53\%$$

ロ. 対象地(2)

標準価格の形成要因と比較して、評価対象地は、次の価格修正を要する個別的要因があるので、下記のとおり標準価格に対する格差修正率を112%と査定した。

(a) 画地条件以外 ±0%

(b) 画地条件 +12%

角地+12%…利用効率が優ることを、側道が駅前広場であることを考量して査定

(c) 格差修正率 112%

(a) (b)

$$(100 \pm 0)\% \times (100 + 12)\% = 112\%$$

ハ. 対象地(3)

標準価格の形成要因と比較して、評価対象地は、次の価格修正を要する個別的
要因があるので、下記のとおり標準価格に対する格差修正率を5.7%と査定した。

(a) 画地条件以外 ±0%

(b) 画地条件 57%

- ア. 規模が大きい-40%…総額的に市場性が劣ることを考量して査定
- イ. 奥行きが長い-10%…奥行部分の価値減を中心に市場性等を考量して査定
- ウ. 角地+5%…利用効率が優ることを、規模が大きいこと、側道が駅前広場
であることを考量して査定

$$ア \times イ \times ウ = (100 - 40)\% \times (100 - 10)\% \times (100 + 5)\% \doteq 57\%$$

(c) 格差修正率 57%

$$\begin{array}{cc} (a) & (b) \\ (100 \pm 0)\% & \times 57\% = 57\% \end{array}$$

* 各条件内での格差修正率の細項目は総和とし、画地条件内及びその他は全て
相乗積で格差修正率を査定する。

④ 鑑定評価額の決定

イ. 対象地(1)(2)(3)の試算価格の査定

標準価格に格差修正率を乗じて㎡当たりの価格を

対象地(1)126,000 円、対象地(2)267,000 円、対象地(3)136,000 円と査定し、こ
れに評価数量を乗じて総額を

対象地(1)395,860,000 円、対象地(2)70,020,000 円、対象地(3)462,940,000 円と
査定した。

○㎡当たりの価格

$$\text{対象地(1)} \quad 238,000 \text{ 円} / \text{㎡} \times 53\% \doteq 126,000 \text{ 円} / \text{㎡}$$

$$\text{対象地(2)} \quad 238,000 \text{ 円} / \text{㎡} \times 112\% \doteq 267,000 \text{ 円} / \text{㎡}$$

$$\text{対象地(3)} \quad 238,000 \text{ 円} / \text{㎡} \times 57\% \doteq 136,000 \text{ 円} / \text{㎡}$$

○総額

対象地(1) 126,000 円/㎡×3,141.77 ㎡≒395,860,000 円

対象地(2) 267,000 円/㎡×262.25 ㎡≒70,020,000 円

対象地(3) 136,000 円/㎡×3,404.02 ㎡≒462,940,000 円

ロ. 対象地(1)(2)(3)の鑑定評価額の決定

上記対象地(1)(2)(3)の試算価格を考察するに、当該対象地(対象地(2)は一体利用)は規模が大きく、従って総額の大きい物件であるが、三島駅南口に近接しており、当該三島市中心部に残された数少ないまとまりのある大規模地で、用途の多様性があること、また新たに買い集める手間がないこと、更には南口周辺整備、再開発等の事業が計画されていることなど稀少性、将来性等の大きな物件でもある。

従って対象地(1)(2)(3)に対する総額における減額は特にないものと判断し、また採用した資料、評価手順の各段階についても批判的、客観的に再吟味した結果、いずれも妥当と認められるので、試算価格 対象地(1)395,860,000 円、対象地(2)70,020,000 円、対象地(3)462,940,000 円をもって対象地(1)(2)(3)の鑑定評価額を決定した。

なお、本件は規模の大きな物件であり、三島駅前に位置し宅地としての熟成度も高いことから、開発方式を物件(1)及び物件(2)を一体利用した物件(3)に検証的に考量すれば次のとおりである。

まず物件(3)の対象地上に分譲用の高層建物を建築することを想定し、次に以下のとおり開発計画に基づき分譲後の総収入額から建築費その他の諸経費を控除して本物件の土地価格を次のとおり試算した。

| |
|---|
| |
| β |
| 1 |
| 2 |
| 3 |
| 4 |
| 6 |

〈開発計画〉

敷地面積：3,404.02 m²

想定建物：鉄筋コンクリート造 6階建・店舗、事務所、居宅

建築面積：2,000 m²

建物延面積 12,000 m²

分譲可能床面積 9,700 m²(有効率 80.8%)

(3F事務所：100 m² 16戸 4F～6F住宅：80 m² 64戸)

分譲収入：3,842,100 千円

| | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |
|--------------|-----------------------|----------|------------------------|--------------------------|------------|
| | ① | ② | ①×② | ④ | ③×④ |
| 階層・用途 | 床面積 m ² | 有効率 % | 分譲面積 m ² | 分譲単価 円/m ² | 分譲収入 千円 |
| 1F店舗 | 2,000 | 70 | 1,400 | 540,000 | 756,000 |
| 2F店舗、 事務所 | 2,000 | 80 | 1,600 | 432,000 | 691,200 |
| 3F事務所 | 2,000 | 80 | 1,600 | 378,000 | 604,800 |
| 4F住宅 | 2,000 | 85 | 1,700 | 351,000 | 596,700 |
| ～ | ～ | ～ | ～ | ～ | ～ |
| 6F住宅 | 2,000 | 85 | 1,700 | 351,000 | 596,700 |
| 計 | 12,000 | 80.8 | 9,700 | | 3,842,100 |

建築工事期間：6ヶ月の準備期間後 18ヶ月で完了

販売期間：価格時点後 15ヶ月目から販売開始し、価格時点後 36ヶ月目で販売完了する。

投下資本利益率：9%(年率)

建築費(外構工事含む)：2,760,000 千円

$230,000 \text{ 円/m}^2 \times 12,000 \text{ m}^2 = 2,760,000 \text{ 千円}$

販売費及び一般管理費(分譲収入の5%)：192,105 千円

開発スケジュール表

(価格時点)

| 月 数 | 0 | 6ヶ月 | 15ヶ月 | 24ヶ月 | 36ヶ月 |
|----------------|---|--------|--------|--------|--------|
| 準備期間 | | 1/3 支払 | 1/3 支払 | 1/3 支払 | |
| 建築期間 | | | | 1/2 実現 | 1/2 実現 |
| 建築工事費 | | | | 1/2 支払 | 1/2 支払 |
| 販売期間 | | | | | |
| 販売収入 | | | 1/2 支払 | 1/2 支払 | |
| 販売費及び 一般管理費 | | | | | |

リ

地

発

財

支

m²

程

と等

上記開発計画に基づき価格時点における収入・支出の福利現価の差額から本物件の土地価格を求めると下表の通りである。

| 費目 | 金額 千円 | 割引期間 価格時点後 | 福利現価率 | 福利現価 千円 |
|---|-----------|---------------|-------|------------|
| 売上収入 | 1,921,050 | 24ヶ月 | 0.842 | 1,617,524 |
| 〃 | 1,921,050 | 36ヶ月 | 0.772 | 1,483,050 |
| 収入合計 | 3,842,100 | | (A) | 3,100,574 |
| 建築工事費 | 920,000 | 6ヶ月 | 0.958 | 881,360 |
| 〃 | 920,000 | 15ヶ月 | 0.898 | 826,160 |
| 〃 | 920,000 | 24ヶ月 | 0.842 | 774,640 |
| 販売費及び 一般管理費 | 96,053 | 15ヶ月 | 0.898 | 86,256 |
| 〃 | 96,052 | 24ヶ月 | 0.842 | 80,876 |
| 支出合計 | 2,952,105 | | (B) | 2,649,292 |
| <p>素地価格=(A)-(B)=451,282千円(133,000円/㎡)</p> | | | | |

以上により分譲建物開発を想定して求めた対象地の価格は概ね133,000円/㎡程度と試算された。

以上により物件(3)に開発方式を考量して求めた価格は概ね133,000円/㎡程度と試算され、開差も僅少である。

よって検証的に試算した開発方式により求めた価格も概ね近似値を示していること等からしても、前記当該鑑定評価額は概ね妥当と認められる。

5. 付記事項

- ・ 物件(1)の西端に、南北に巾員 4m 程度の舗装市道が通じた場合は、西側が巾員 4m 程度の市道に接面することになり、3 方路状となることを考量して、概ね 138,000 円/㎡程度の価格水準となることを申し添えます。
- ・ 不動産鑑定士等の役割分担

| 業 者 名 | 不動産鑑定士の氏名 | 署名・押印 | 業 務 内 容 |
|-------------|-----------|-------|--|
| 三栄不動産鑑定株式会社 | 矢野 敏夫 | 矢野 敏夫 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 鑑定評価の基本的事項の確定、処理計画の策定、対象不動産の確認を担当。 ・ 鑑定評価業務の受託審査 ・ 鑑定評価の手順の全段階 |

6. 付属資料

- 土地価格資料 別表①～③…… 5 葉
- 対象不動産の所在位置略図…… 1 葉
- 同 案内図…… 1 葉
- 同 公図写…… 2 葉
- 同 実測図写…… 2 葉
- 同 現況写真…… 7 葉

以 上

価

30
円

(注)

別表①

規 準 価 格 試 算 表

| | | | | | | | |
|----------------|--|----------------|------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 番 号 | 地価公示・三島5-1 | | | | | | |
| 所在及び地番 | 三島市一番町2700番6外 「一番町15-21」 | | | | | | |
| 価 格 時 点 | 平成28年1月1日 | | | | | | |
| 価 格 | 305,000円/㎡ | | | | | | |
| 街 路 条 件 | 北側巾員18m舗装市道に接面 | | | | | | |
| 交通・接近条件 | JR「三島」駅の南方約100m | | | | | | |
| 環 境 条 件 | 周辺の利用状況 中層ビル、小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域 供給処理施設の状況 上水道、都市ガス、公共下水道がある。 | | | | | | |
| 行政的條件 | 商業、防火地域で 指定建ぺい率80%、指定容積率400% | | | | | | |
| 画 地 条 件 | (形状) 長方形 (間口・奥行) 1:2 (地積) 347㎡ | | | | | | |
| 利用の現況 | 鉄筋コンクリート造6階建・店舗兼事務所 | | | | | | |
| 価 格 | (注1) 時点修正 | (a) 推定価格 | 標準化補正 | | (注2) ③ 地 域 要 因 格 差 | (b) 総 合 修 正 率 ①×②×③ | 規 準 価 格 (a) × (b) |
| | | | ① 画 地 条 件 以 外 | ② 画 地 条 件 | | | |
| 305,000 円/㎡ | $\frac{100}{100}$ | 305,000 円/㎡ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{130}$ | $\frac{100}{130}$ | 235,000 円/㎡ |

(注1) 時点修正の内訳
平成28年1月1日～
価格時点まで
年率±0

(注2) 地域格差の内訳

- ① 街路条件
巾員18m舗装市道±0 … 100/100
- ② 交通接近条件
駅・中心への接近性±0 … 100/100
- ③ 環境条件
繁華性+30 … 100/130
- ④ 行政的條件
±0 … 100/100

①～④の相乗積：100/130

別表 ② 比準価格試算表

| 符号 | 取引時点 年/月 | 事例地の概要 | 地目 | 地積 ㎡ | 取引価格 円/㎡ | 事情補正 | 時点修正 (注1) | (a) 推定価格 円/㎡ | 標準化補正 | | ③ 地域要因格差 (注2) | (b) 総合修正率 ①×②×③ | 比準価格 (a)×(b) 円/㎡ |
|----|-------------|---|----|---------|----------------|------|--------------|--------------------|-------------|-----------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| | | | | | | | | | ① 面地条件以外 | ② 面地条件 | | | |
| X1 | 26/5 | 三島市一番町所在。(建付地) 南側市員約14.5m舗装市道にほぼ等高に接面する間口約26m、奥行約16mのほぼ長方形地。 商業地域、準防火地域 (80/400) | 宅地 | 397.35 | 302,001 円/㎡ | 買込み | 100/100 | 241,601 | 100/100 | 100/95 | 100/105 | 100/100 | 242,000 |
| X2 | 27/10 | 三島市大宮町3丁目所在。(更地) 南側市員約15m舗装市道にほぼ等高に接面する間口約10.5m、奥行約19mのほぼ長方形地。 近隣商業地域、準防火地域 (80/200) | 宅地 | 217.75 | 188,697 円/㎡ | | 100/100 | 188,697 | 100/100 | 100/100 | 100/77 | 100/77 | 289,000 |
| X3 | 26/9 | 三島市一番町所在。(建付地) 北東側市員約15m舗装県道、西側市員約4m舗装市道にほぼ等高に接面する間口約4.5m、奥行約17mの整形地。 商業地域、防火地域 (80/400) | 宅地 | 71.70 | 251,046 円/㎡ | | 100/100 | 251,046 | 100/100 | 100/102 | 100/105 | 100/107 | 285,000 |

【比準価格の決定】

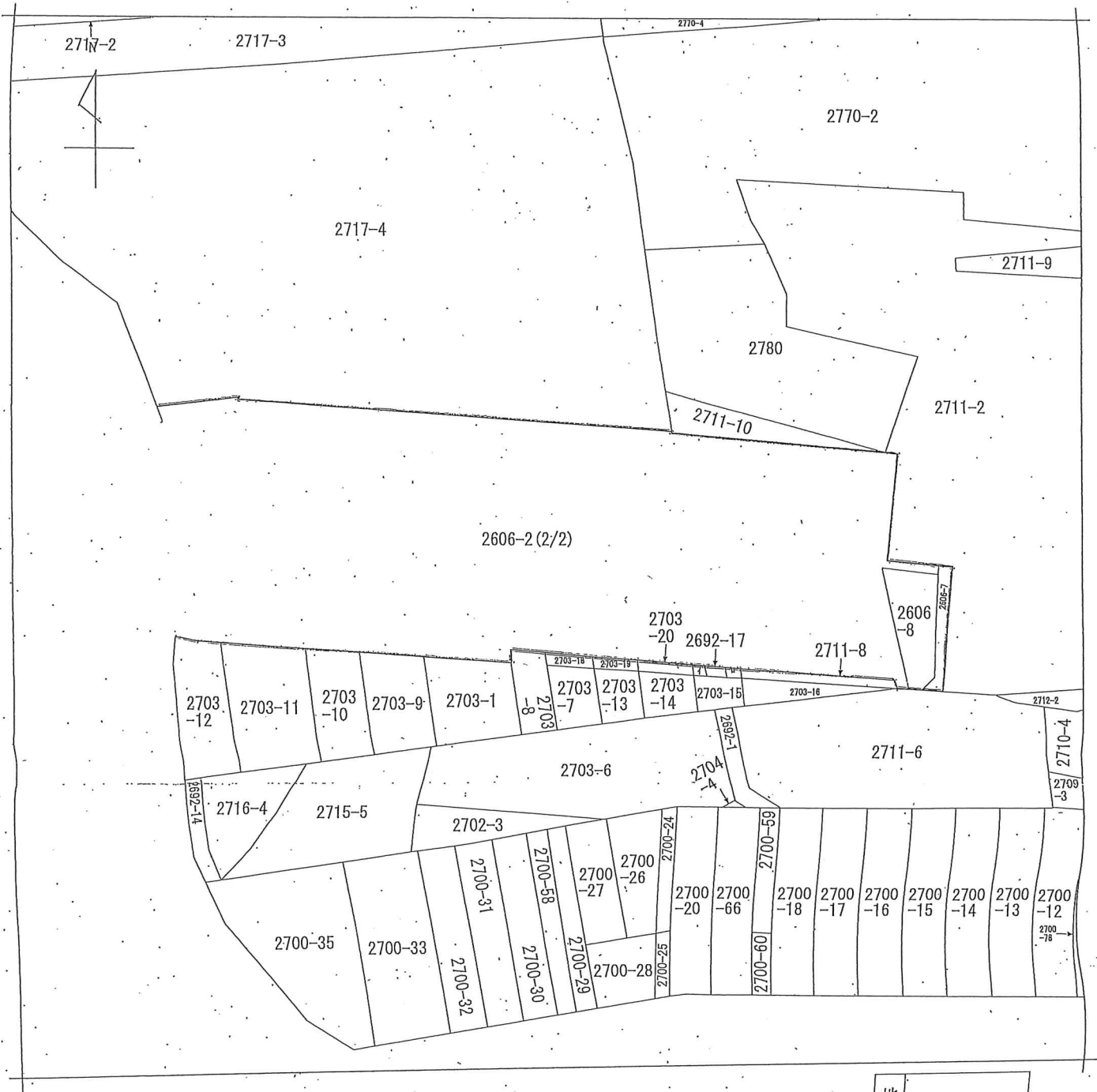
周辺類似地域内の取引事例から求めた価格は285,000円/㎡～242,000円/㎡で開差は僅少である。採用した事例はいずれも当該近隣地域及び周辺の類似地域内のものであり、補正、修正も適切で妥当性が高いと判断する。よって3価格のほぼ中廉値を中心と比較検討して、比準価格を円当たり288,000円と決定した。

(注1) 時点修正率は国土交通省発表の公示価格の変動、静岡県発表の標準価格の変動及び当該地域の特性などを総合的に勘案して次のとおり査定した。

平成26年1月～価格時点まで 年率±0%

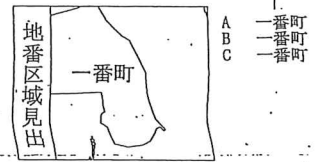
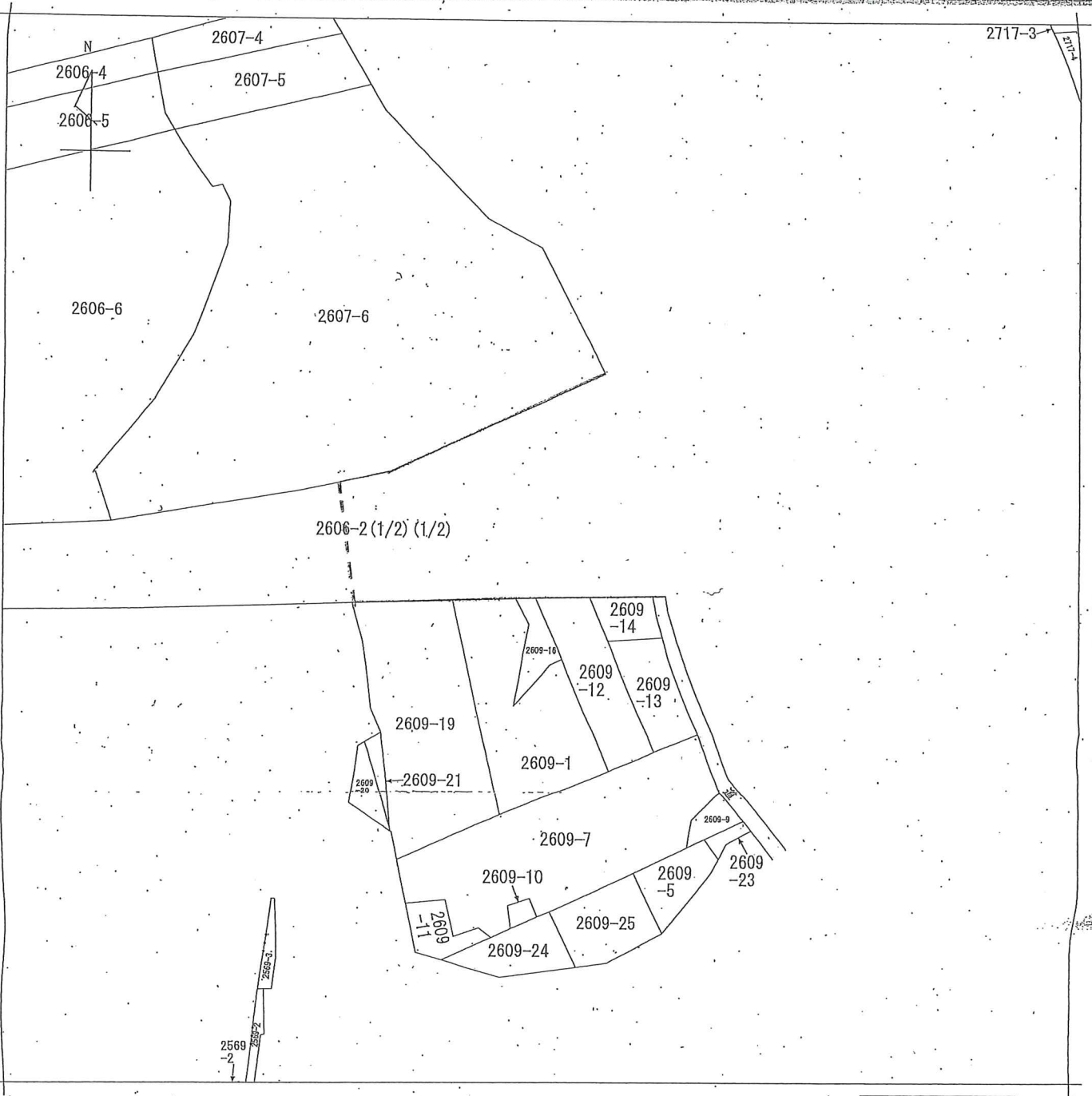
(注2) 地域格差の内訳

| 符号 | ① 街路条件 | ② 交通接近条件 | ③ 環境条件 | ④ 行政的条件 | ⑤ その他の条件 | 格差率 ①～⑤の相乗積 |
|----|------------------------------|---|---|---------------------------------------|--------------|----------------|
| X1 | 巾員14.5m舗装市道 ±0 100/100 | J.R線 「三島」駅約170m 駅への接近性±0 100/100 | 接面道路沿いに低層～中層程度の 店舗、事務所等が多く建ち並ぶ商 業地域 繁華性+5 100/105 | 商業、準防火 (80/400) ±0 100/100 | — 100/100 | 100/105 |
| X2 | 巾員15m舗装市道 ±0 100/100 | J.R線 「三島」駅約550m 駅への接近性-5 100/95 | 周囲は店舗、事務所、住宅等が混 在する地域 繁華性-15 100/85 | 近商、準防火 (80/200) 容積率-5 100/95 | — 100/100 | 100/77 |
| X3 | 巾員15m舗装県道 ±0 100/100 | J.R線 「三島」駅約140m 駅への接近性±0 100/100 | 中層程度の事務所、小売店舗等が 多く建ち並ぶ駅前商業地域 繁華性+5 100/105 | 商業、防火 (80/400) ±0 100/100 | — 100/100 | 100/105 |



| | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|-----------|----|----------|--------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 三島市一番町 | | | 地番 | 2606番2 | | |
| 出力尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | | |

公 図 写



| | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|-----------|-----------|----------|----|--------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 三島市一番町 | | | | 地番 | 2606番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | |

別表 ③ 収益価格（直説法）試算表

標準的画地上に下記の建物を建築することを想定して、年間総収益から総費用を控除し、土地建物に帰属する純収益を求め、次に土地と建物に帰属する純収益を適切に配分し、標準的画地の収益価格を下記のとおり197,000円/㎡と査定した。

| | | | | | | |
|-------------|---------|-----------|-------|--------|--------------------|-------------------------------|
| 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 | | 80.00 | | S3 | | 240.00 |
| ⑤公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建ぺい率 | 指定容積率 | 基準容積率 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 準防 | 100 % | 400 % | 400 % | 150 ㎡ | 10.0m× 15.0m | 前面道路：市道 16.0m 特定道路までの距離： m |
| ⑥想定建物の概要 | 各階フロア貸し | | | | ⑦有効率 83.3 % の理由 | 低層店舗建物としては標準的 |

| 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 | 80.00 | 80.0 | 64.00 | 3,300 | 211,200 | 6.0 | 1,267,200 | 0.0 | 0 |
| 2 ~ 3 | 事務所 | 80.00 | 85.0 | 68.00 | 2,180 | 148,240 | 3.0 | 444,720 | 0.0 | 0 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 240.00 | 83.3 | 200.00 | | 507,680 | | 2,156,640 | | 0 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 507,680円 × 12ヵ月 = | 6,092,160円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × 200.00㎡ × 12ヵ月 = | 0円 | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 × 台 × 12ヵ月 + | = 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | | | | | |
| 空室等による損失相当額 | | | | | | 6,092,160円 × 10.0 % | | | | |
| ⑨+⑩a×空室率A(%)+⑪×空室率B(%) | | | | | | + 円 × % = | 609,216円 | | | |
| 以上計⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | | | | | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 2,156,640円 × 90.0 % × 2.00 % = | 38,820円 | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数 (年) 運用利回り (%) | 円 × % × % = 円 | | | |
| 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 × % × % = | 円 | | | |
| 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | | | | | | 5,521,764円 (36,812円/㎡) | | | | |

* 1㎡当たり月額支払い賃料は、近隣地域及び周辺類似地域における賃貸事例等を考量して査定

(3)-5 総費用算出内訳

| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
|---------------|--------------|--------------|----------------------|
| ①修繕費 | 225,600 円 | 37,600,000 × | 0.6 % |
| ②維持管理費 | 182,765 円 | 6,092,160 × | 3.0 % |
| ③公租公課 | 土地 240,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 319,600 円 | 37,600,000 × | 50.0 % × 17.00 /1000 |
| ④損害保険料 | 37,600 円 | 37,600,000 × | 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 37,600 円 | 37,600,000 × | 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 円 | | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 1,043,165 円 | (6,954 円/㎡) | (経費率 18.9 %) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|------------------------|-------|--------------------|--------|
| ①r : 基本利率 | 5.4 % | ⑥g : 賃料の変動率 | 0.1 % |
| ②a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格) | 40 % | ⑦na : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| ③b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格) | 35 % | ⑧nb : 仕上の経済的耐用年数 | 24 年 |
| ④c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格) | 25 % | ⑨nc : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤m : 未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9428 |

(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 | 37,600,000 円 | 設計監理料率 155,000 円/㎡ × 240.00 ㎡ × (100% + 1.00 %) | | |
| ②元利通増償還率 | 0.0750 | 躯体部分 0.0607 × 40% + | 仕上部分 0.0746 × 35% + | 設備部分 0.0984 × 25% |
| ③建物等に帰属する純収益 ①×② | 2,820,000 円 (18,800 円/㎡) | | | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| ①総収益 | 5,521,764 円 |
| ②総費用 | 1,043,165 円 |
| ③純収益 ①-② | 4,478,599 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,820,000 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③-④ | 1,658,599 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α | 1,563,727 円 (10,425 円/㎡) |

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g)

5.3 %

29,504,283 円

(

197,000 円/㎡)



泉町

県立三島長陵高校

国際関係学部
日本大学部

東海道新幹線

JR三島駅

伊豆箱根鉄道
三島駅

番町

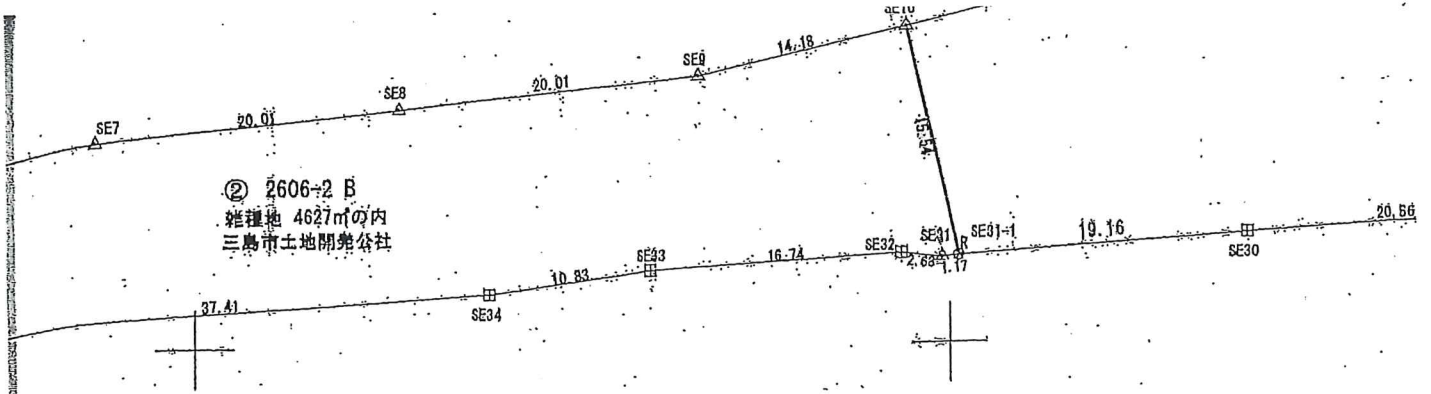
寿町

三島年金事務所

楽寿園

三島市郷土資料館

案内図

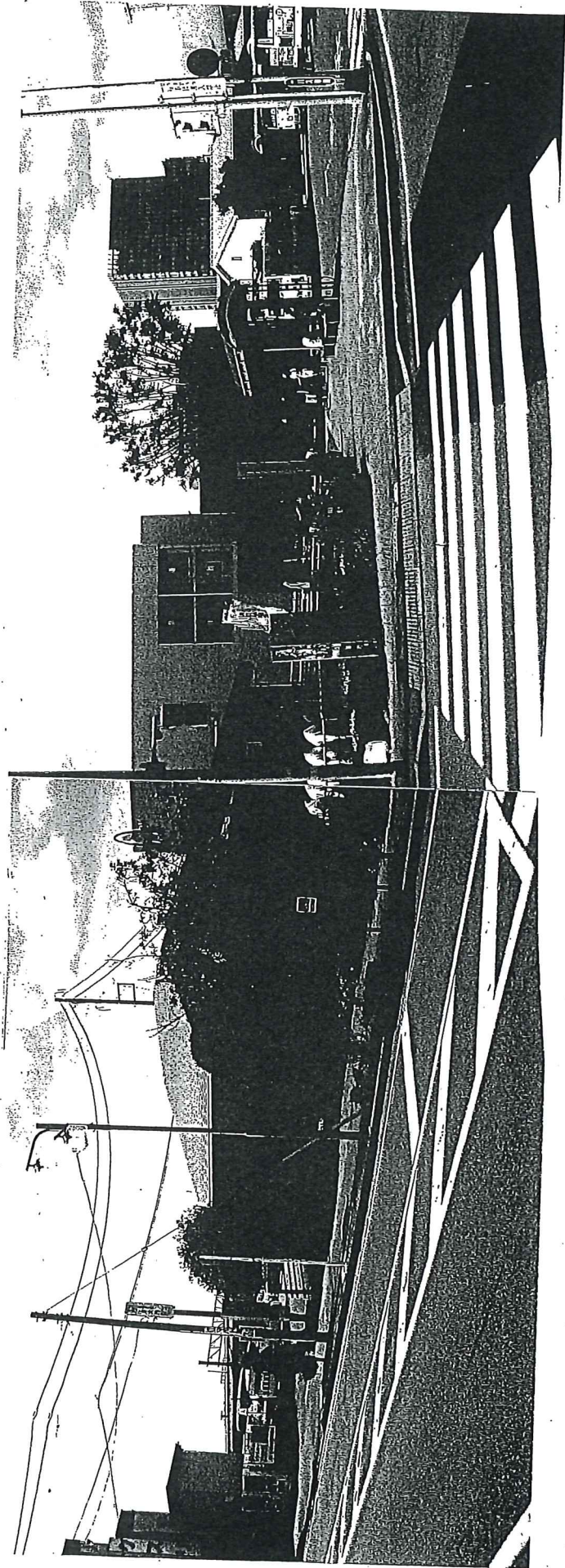


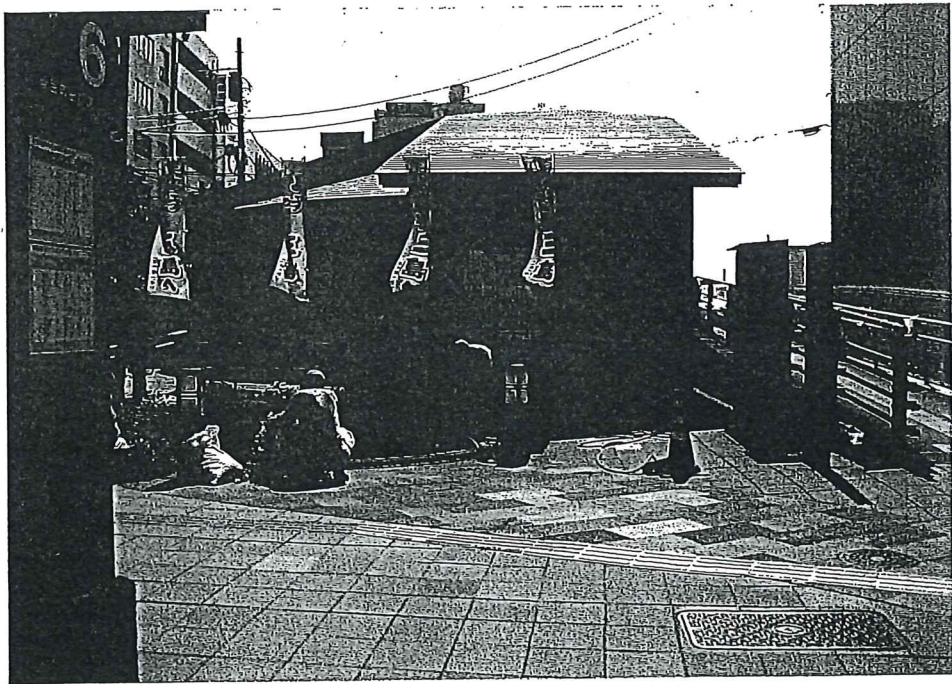
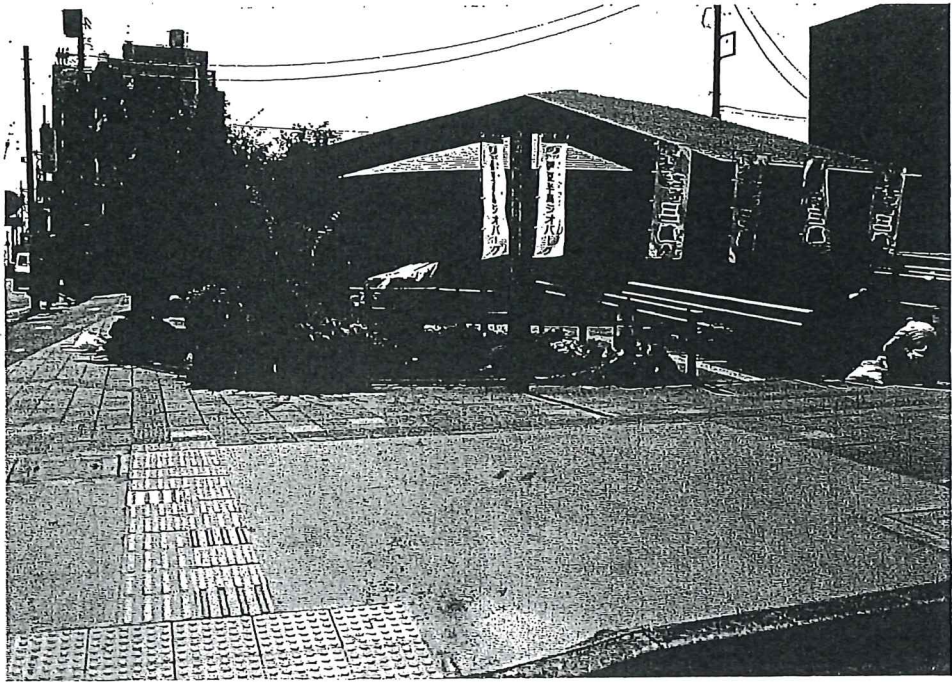
| 地番 | ③ 2606-2 C | | | |
|--------|------------|-----------|---------------------------------|-------|
| NO | X_n | Y_n | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離 |
| SE10 | -96929.083 | 37947.177 | -1804656.480950 | 28.72 |
| SE11 | -96923.856 | 37970.311 | -4134674.773104 | 20.03 |
| SE12 | -96919.397 | 37989.836 | -1912607.980398 | 1.44 |
| SE13 | -96920.821 | 37990.045 | -1216647.066013 | 12.63 |
| SE14 | -96918.166 | 37402.389 | -2932840.621326 | 18.31 |
| SE15 | -96914.398 | 37420.306 | -3643593.707208 | 20.11 |
| SE16 | -96910.242 | 37439.985 | -3801479.817860 | 20.08 |
| SE17 | -96906.135 | 37459.636 | -3801530.769915 | 20.00 |
| SE18 | -96902.029 | 37479.214 | -2215374.186998 | 16.27 |
| SE19 | -96917.988 | 37482.498 | -1529462.453008 | 12.81 |
| SE20 | -96915.145 | 37494.995 | -1248170.162455 | 1.80 |
| SE20-1 | -96916.908 | 37495.377 | -1691103.127692 | 18.28 |
| SE20-2 | -96920.935 | 37477.546 | -1616931.958605 | 12.84 |
| SE25-1 | -96933.722 | 37478.694 | -637939.222180 | 7.74 |
| SE25 | -96934.215 | 37470.971 | -5072373.602520 | 44.71 |
| SE26 | -96937.292 | 37426.956 | -4271444.834688 | 1.85 |
| SE27 | -96939.061 | 37426.807 | -1510601.987563 | 16.16 |
| SE28 | -96940.089 | 37410.783 | -8550333.819536 | 20.54 |
| SE29 | -96941.438 | 37390.283 | -8974889.782314 | 20.56 |
| SE30 | -96942.934 | 37369.780 | -3841072.880948 | 19.16 |
| SE31-1 | -96944.224 | 37350.661 | -2191230.298072 | 15.54 |
| | | 合計 | 6283.551853 | |
| | | 面積 | 3141.7759265 | |
| | | 合計面積 | 3141.7759265 | |
| | | 地積 | 3141.77 m | |

(1)

| 地番 | ④ 2606-2 D | | | |
|--------|------------|-----------|---------------------------------|------|
| NO | X_n | Y_n | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離 |
| RM19 | -96935.521 | 37478.856 | -749602.883893 | 7.92 |
| SE24 | -96936.106 | 37470.961 | -764341.198810 | 1.89 |
| SE25 | -96934.215 | 37470.971 | -749592.284595 | 7.74 |
| SE25-1 | -96933.722 | 37478.694 | -764322.897970 | 1.81 |
| | | 合計 | 28.897138 | |
| | | 面積 | 14.4485690 | |
| | | 合計面積 | 14.4485690 | |
| | | 地積 | 14.44 m | |

現況写真

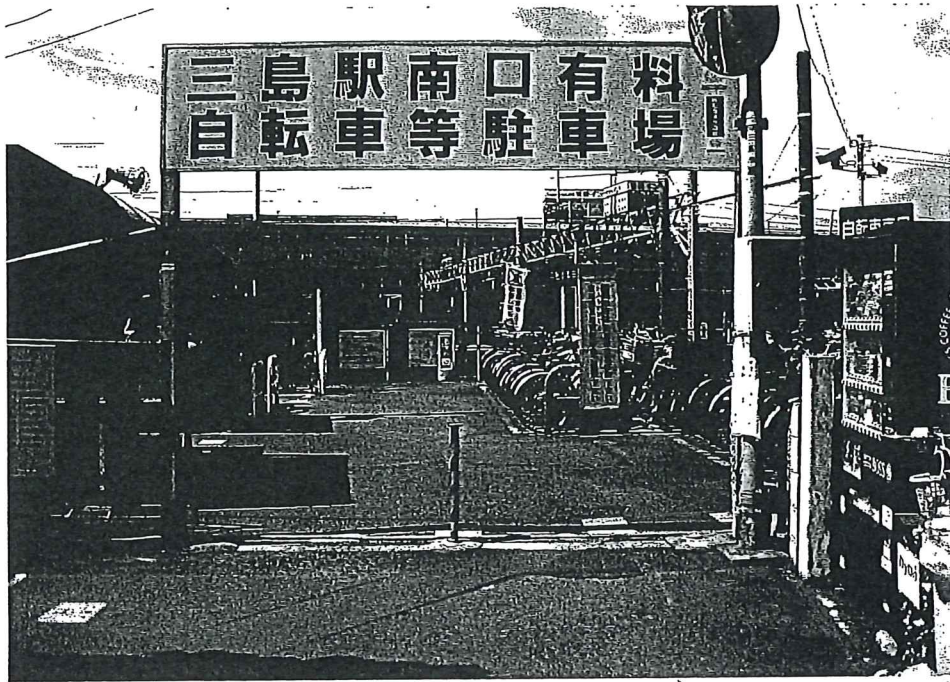




現況写真

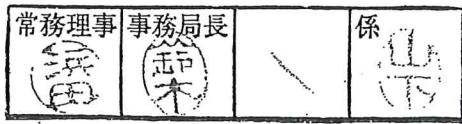


現況写真



現況写真

2028.6.24



。三島駅南口西街区の鑑定に当たり、
見積等の作成のための事前準備として
依頼しております。

三土開 第 号
平成28年6月27日

三栄不動産鑑定株式会社
代表取締役 不動産鑑定士
矢野 敏夫 様

三島市土地開発公社
理事長 中村正蔵

鑑定評価依頼について

標記の件について、下記土地の鑑定評価を依頼します。

記

1 評価依頼地

所在地： (1) 三島市一番町 2606番 2 の一部 3, 182.5㎡ 雑種地
(2) 三島市一番町 2606番 7 30.47㎡ 宅 地
(3) 三島市一番町 2606番 8 307.53㎡ 宅 地

2 評価時点

平成28年8月1日

3 評価依頼の目的

三島駅南口西街区用地売却のため

4 評価の方法

- ① (1) だけの鑑定評価
- ② (2) + (3) を合わせた鑑定評価
- ③ (1) + (2) + (3) を合わせた鑑定評価

5 評価価格

正常価格

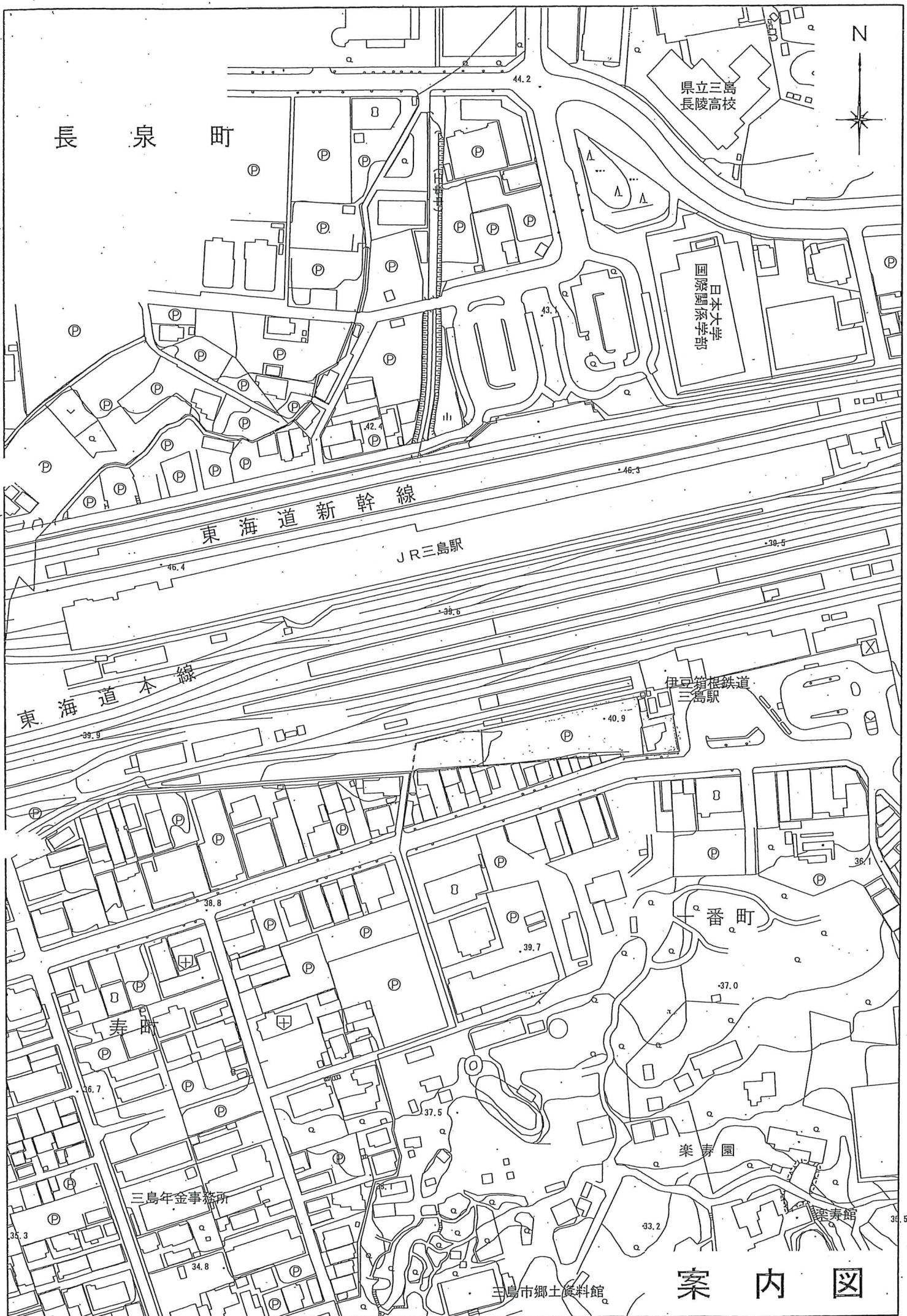
6 評価書の必要部数

正副 各1部

7 添付資料

案内図 公図写 参考図 土地登記簿謄本

連絡先
三島市北田町4番47号
三島市土地開発公社
電話：055-981-3757



長 泉 町

県立三島
長陵高校

日本大学
国際関係学部

東海道新幹線

JR三島駅

東海道本線

伊豆箱根鉄道
三島駅

番 町

寿 町

三島年金事務所

楽寿園

三島市郷土資料館

案 内 図