

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 9-1	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	82,400,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(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 11日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 31年 4月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		1.2 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	米子市夜見町字新開二 2 9 4 7 番 3 外				②地積 (㎡)	7,358	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (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	米子駅 6.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 600 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用	工場兼事業所用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 70.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	1.2 m市道	交通施設	米子駅 北西 6.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中小工場等が多く集まる工業地域であるが、工業用地不足の顕在化を考慮すると地価水準は強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ工場兼事業所用地					(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	11,200 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	同一需給圏は米子市全域及び周辺市町村も含む広域的な圏域である。需要者の中心は県内外を問わず製造業等の工場事業者である。東日本大震災以降、自然災害によるリスク回避を目的として県内工業団地への移転・増設等が散見される。市内の工業団地においては需給の逼迫が続いていることもあり、行政機関も新たな工業団地造成に着手した。取引が発生しても規模や価格帯にばらつきがあることから、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	賃貸借の慣行はほとんどないことから収益価格は試算しなかった。比準価格は市内の工業地域を中心に最有効使用が類似する取引事例を採用し試算した。比準結果は昨今の工業地域の景気の動向を適切に反映していることから、比準価格を重視し、更に周辺工業地域との相対的位置関係等を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした価格	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 災害リスク回避を目的とする需要が見られ、一部の工業団地においては空きがない状況が続いている。						
	前年標準価格 11,000 円/㎡				[地域要因] 工場の閉鎖・移転等も散見されるが、工業用地不足を反映して地価は強含み傾向にある。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.8 %	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	197051 -60			建付地	()	ほぼ長方形	北東10m市道、南東9m角地		工業 (60, 200)				
b	197091 -27			更地	()	長方形	北西7m市道中間画地		工専 (60, 200)				
c	197093 -4			底地	()	ほぼ長方形	南西12m市道、北西9m、南東4m三方路		工業 (70, 200)				
d	197093 -5			更地	()	長方形	南西4m道路中間画地		工業 (60, 200)				
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	() 12,986	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{105.0}]}$	13,742	$\frac{100}{[\frac{100}{145.4}]}$	9,451	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,450			
b	() 7,562	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	8,486	$\frac{100}{[\frac{100}{77.4}]}$	10,964	画地 0.0 行政 0.0	11,000			
c	() 4,871 9,742	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{104.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{102.0}]}$	9,943	$\frac{100}{[\frac{100}{89.0}]}$	11,172	その他 0.0	11,200			
d	() 7,568	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	9,460	$\frac{100}{[\frac{100}{83.7}]}$	11,302		11,300			
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$		$[\frac{100}{100}]$				
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +13.0	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
b	正常	%/月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -14.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0	画地 +2.0	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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -20.0	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: 11,200 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 [\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	自己所有の工場、倉庫等がほとんどであり、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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) 9-2), 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 4 columns: 鑑定評価額 (130,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,000 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 (14,000 円/㎡), (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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices)

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	197051-60			建付地	()	ほぼ長方形	北東10m市道、南東9m角地		工業 (60, 200)	
b	197023-6			更地	()	ほぼ長方形	南西10m市道、北西10m角地		工業 (70, 200)	
c	197021-28			更地	()	長方形	北東9m市道中間画地		工専 (60, 200)	
d	197023-22			建付地	()	ほぼ整形	南東22m県道、北東3.5m角地		工専 (60, 200)	
e	197022-7			更地	()	ほぼ整形	北西8m市道、南西5m角地		工専 (60, 200)	
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	() 12,986	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	13,742	$\frac{100}{[100]}$	13,742	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,700
b	() 20,008	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	19,055	$\frac{100}{[100]}$	19,055	画地 0.0 行政 0.0	19,100
c	() 10,710	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,796	$\frac{100}{[65.4]}$	16,508	その他 0.0	16,500
d	() 16,488	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,488	$\frac{100}{[73.4]}$	22,463	その他 0.0	22,500
e	() 9,006	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,087	$\frac{100}{[50.0]}$	18,174	$[\frac{100}{100}]$	18,200
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 +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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.20	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 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 -10.0	環境 -15.0		
d	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 +6.0 行政 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 -10.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.13	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 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 -10.0	環境 -35.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 18,000 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		既成宅地地域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 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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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	自己所有の建物が多い工業地域で、工場・倉庫等の賃貸市場が成熟していないため。						

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