別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
境港（県）　９－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	65,800,000 円	１㎡当たりの価格	6,000 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			1.1 倍
					倍率種別	
(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	境港市昭和町３４番			②地積（㎡）	10,974 （　　）	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	工専（60,200）（その他）
	1:2	事務所兼倉庫 Ｓ２	中規模の水産関連工場、倉庫等の集まる臨海工業地域	南東20m道路	水道	境港駅 3.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　800 m、西　200 m、南　50 m、北　500 m			②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　70.0 m、　奥行　約　150.0 m、　規模　10,500 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	水産関連工場等が集積する臨海工業団地である。	街路	２０m道路	交通施設	境港駅 東 3.1km	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	国道等へのアクセスが良く工場立地に適した地域であるが、近年は港湾や市場等のインフラ整備も進み、大型旅客船の寄港も相次いでいる。今後も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	6,000 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	同一需給圏を市内の工業団地と判定した。需要者の中心は県内外の水産加工業者や食品製造業者である。近年は災害によるリスク回避を目的とした生産拠点の分散に伴う工場の新設や増設が見られるほか、冷蔵・冷凍倉庫等の不足感も重なり需要は回復傾向にあるものと思料される。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地１０，０００㎡程度で６，０００万円前後が取引の中心と考えられる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺の工業団地は、自己使用の工場が多く、賃貸物件は少ない。このことから賃貸市場が形成されているとは言い難いため収益価格は試算しない。比準価格は市内の工業団地の事例を中心に採用して試算した。取引時点はやや古いが、売買の動向やインフラ整備の状況等を考慮して要因比較を行っており、実証的な価格といえる。よって、比準価格を重視し、更に景気の動向や周辺工業地域との相対的位置関係等も考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,800 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　+3.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　水産業が回復傾向にあるほか、震災のリスク回避目的の需要もあり、地価は安定して推移している。 ［地域要因］　港湾整備が進むほか工場の新・増設も見られ、今後も県内外を問わず需要が期待できる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	１９７０ ９３ － 20			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北12m市道、東6m 角地		工専 (70,200)
b	１９７０ ９３ － 21			建付地	（　　）	ほぼ台形	北20m道路 中間画地		工専 (60,200) 臨港地区
c	１９７０ ９３ － 22			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南12m市道、東12m、北8m 三方路		工専 (70,200) 臨港地区
d	１９７０ ９３ － 23			更地	（　　）	ほぼ長方形	南5m市道、西11m、北3.5m、東6m 四方路		１住居 (70,200)
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	（　　） 4,597	100 / [100]	[102.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	4,721	100 / [82.0]	5,757	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	5,760
b	（　　） 6,050	100 / [110.0]	[109.8] / 100	100 / [100]	100 / [100]	6,039	100 / [100]	6,039		6,040
c	（　　） 5,005	100 / [100]	[103.2] / 100	100 / [90.0]	100 / [105.0]	5,466	100 / [91.0]	6,007		6,010
d	（　　） 3,025	100 / [100]	[97.2] / 100	100 / [/]	100 / [74.2]	3,963	100 / [74.1]	5,348		5,350
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 +0.10	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
b	限定価格	%／月 +0.25	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
c	正常	%／月 +0.10	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 -9.0
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -22.0
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

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　6,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 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 □ 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 100	
⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	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	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100		（　　%）	100 / [　　]	[　　] / 100	
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	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／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							
□ 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						
■ 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　□ する　■ 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