

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

鑑定評価額	73,000,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 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]	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		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	倉吉市秋喜字大鼓面257番8外				②地積 (㎡)	5,003	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)工専(60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 250m、南 150m、北 300m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 85.0m、奥行 約 60.0m、規模 5,100㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	地域高規格道路「北条湯原道路」の倉吉道路(3.3km)開通。平成25年6月。	街路	10m市道	交通施設	倉吉駅南西7.2km	法令規制	(都)工専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ中小工場地				(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	14,600 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	同一需給圏は倉吉市及び中部の工場地。需要者は県内外の法人。近年企業進出が相次ぐ。平成25年は大阪市の食品容器原料メーカー「広川マテリアル」が進出。また、学生服の「トンボ」も平成26年に進出、さらには、カット野菜工場、フィギュア製造販売会社、平成29年12月には自動車部品工場、地元菓子メーカーが進出。地域高規格道路北条湯原道路の「倉吉道路」供用開始(H25.6、倉吉西ICまで団地から約3分)は倉吉の工場立地に大きく貢献。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	適当な造成事例や貸工場・貸倉庫等の賃貸物件は収集することが出来なかった。したがって、試算価格は比準価格のみとなった。また、西倉吉工業団地内のやや古い取引事例、周辺の住工混在型の地域や東方の広栄町の卸団地内の事例を採用して試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、再度、採用した事例の規範性の有無、試算過程の補修正の適否、価格形成要因の格差との整合性等について吟味した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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] 景気の基調は持ち直しの動きが続いているが、新型コロナウイルスの影響もあり、景気の先行きには不透明感が残る。							
	前年標準価格 14,600 円/㎡			[地域要因] 平成25年6月8日の倉吉道路(和田～福光)の開通。岡山方面へ延長工事(倉吉関金道路)進捗中。地域の熟成が続いている。							
	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] 特になし。							
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	217013-54				更地	()	ほぼ整形	北東10m市道 中間画地		(都)工専 (60, 200)
b	217013-55				建付地	()	ほぼ長方形	北東9m市道、北西8m角地		(都)工専 (70, 200)
c	217013-52				更地	()	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		(都)準工 (60, 200)
d	217013-51				更地	()	ほぼ整形	西4.5m市道 中間画地		(都) (70, 270)
e	217011-6				建付地	()	ほぼ長方形	北8m市道、南8m二方路		(都) (70, 400)
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	() 14,856	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,856	$\frac{100}{[100]}$	14,856	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,900
b	() 14,129	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,129	$\frac{100}{[100]}$	14,129	画地 0.0 行政 0.0	14,100
c	() 15,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,533	$\frac{100}{[116.4]}$	14,204	その他 0.0	14,200
d	() 9,130	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.1]}$	10,943	$\frac{100}{[73.0]}$	14,990		15,000
e	() 7,493	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,500	$\frac{100}{[65.0]}$	14,615	$[\frac{100}{100}]$	14,600
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 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 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 -0.15	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 -10.0	街路 -10.0 行政 +6.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +22.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -17.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 +6.0	交通・接近 0.0 その他 -25.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 -2.0 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 -35.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,600 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				適切な造成事例がないため、原価法が適用できない。							
(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	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/㎡)				
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
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/㎡)				
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
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 %/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	付帯費用	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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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