

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (9-1), 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 (65,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 4 年 7 月 18 日), (6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 4 年 4 月 18 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 (境港市昭和町 3 4 番), (2) 近隣地域 (東 800m, 西 200m, 南 50m, 北 500m), (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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏を市内及び米子市内の工業地域と判定した), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自己使用の工場が多く賃貸物件は少ないことから), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 6,000 円/㎡), (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 (6,000 円/㎡), 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	227091 -63				更地	( )	不整形	西8m道路 中間画地		工業 (60, 200)
b	227093 -19				更地	( )	長方形	南西12m市道、 北西9m、南東4m 三方路		工業 (70, 200)
c	227093 -20				更地	( )	ほぼ台形	北東6m道路 中間画地		工業 (60, 200)
d	227093 -28				更地	( )	ほぼ長方形	西12m市道 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	( ) 3,800	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	4,222	$\frac{100}{[ 68.6 ]}$	6,155	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,160
b	( ) 9,137	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	8,958	$\frac{100}{[ 140.3 ]}$	6,385	画地 0.0 行政 0.0	6,390
c	( ) 7,472	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	7,472	$\frac{100}{[ 117.1 ]}$	6,381	その他 0.0	6,380
d	( ) 4,599	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	4,599	$\frac{100}{[ 88.0 ]}$	5,226		5,230
e	( )	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{\quad}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ \quad ]}$		$\frac{100}{[ \quad ]}$		$[ \frac{100}{100} ]$	
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 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	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 +15.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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 : 6,000 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		埋め立て後相当期間が経過しており、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
				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 ( $\quad$ 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