

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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年4月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	米子市夜見町字新開二2947番3外				②地積 (㎡)	7,358	⑨法令上の規制等	工業 (60,200)		
	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 6.6km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 600 m、南 200 m、北 200 m			②標準の使用	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 長方形			④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	12 m市道		
	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り、工業用地不足の顕在化を考慮すると地価水準は安定して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務所用地				(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圏域である。需要者の中心は県内外の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等が散見される。行政機関も新たな工業団地を整備したが、全区画が完売した。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大が需要の減退に大きな影響を及ぼす懸念がある。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) 公示価格とした	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 11,200 円/㎡		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 災害リスク回避を目的とする需要が見られていたが、新型コロナウイルスの感染拡大状況によっては、今後の状況は不透明といえる。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。					
	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	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	217093 - 20			更地	()	長方形	南西12m市道、北西9m、南東4m三方路		工業 (70, 200)					
b	217093 - 21			更地	()	ほぼ長方形	北東7m市道中間画地		工専 (60, 200)					
c	217092 - 5			更地	()	ほぼ台形	北東6m道路中間画地		工業 (60, 200)					
d	217092 - 6			更地	()	ほぼ正方形	北西11m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	() 9,137	100 [100]	[101.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,074	100 [85.0]	10,675	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,700				
b	() 9,900	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [100]	9,900	100 [85.5]	11,579	画地 0.0 行政 0.0	11,600				
c	() 7,472	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [100]	7,472	100 [66.0]	11,321	その他 0.0	11,300				
d	() 18,017	100 [140.0]	[100] 100	100 [/]	100 [100]	12,869	100 [100]	12,869	[100] 100	12,900				
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 +0.05	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	-15.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-6.0	環境	-9.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	-32.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	隣地買収	%／月 0.00	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	0.0
			画地	0.0	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			
オ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"/>	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) (-) %
直接 法	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 (円/㎡)							

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県）9-2	鳥取県	鳥取分科会	氏名
			印

鑑定評価額	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 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] 路線価又は倍率	14,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年4月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	米子市旗ヶ崎2147番				②地積(㎡)	7,206	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		工業(60,200) (その他)(70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 400 m、南 200 m、北 150 m				②標準的使用	工場・倉庫地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	11m市道	交通施設	米子駅北西 2.8km	法令規制	工業(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの感染拡大により飲食店が大きな影響を受ける中で、当団地内の関連事業者も多大な影響を受けている。新型コロナウイルスが終息するまでは、地価は弱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・倉庫地					(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	17,700 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	同一需給圏内は米子市内の工業地域である。需要者の中心は県内外の工場事業者や物流業者である。近年は景気の緩やかな回復に加え、低金利の影響などから工場の新設や増設が各所で見られ、工業用地の不足が顕在化した。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大が特に飲食業界に大きな影響を及ぼしており、食品関連工場の需要は低迷している。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	工場の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。比準価格は付近の工場用地の取引事例を中心に採用し試算した。比準結果は昨今の工業地域の景気の動向等市場の実態を適切に反映している。よって、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) 公示価格	① 代表標準地	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		
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地	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		
	-	[] 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ていたが、新型コロナウイルスの感染拡大状況によっては、今後の状況は不透明といえる。									
	前年標準価格 17,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。									
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-											
公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	-0.6%	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	217093 - 18			更地	()	袋地等	北東20m県道、南西3.5m二方路		工業 (60, 200)	
b	217093 - 22			更地	()	ほぼ長方形	南西10m市道、北西10m角地		工業 (70, 200)	
c	217093 - 23			更地	()	長方形	北9.5m市道、南6m二方路		工業 (60, 200)	
d	217071 - 33			更地	()	ほぼ整形	南西9m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	() 15,046	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [85.9]	17,516	100 [106.1]	16,509	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,500
b	() 20,008	100 [100]	[98.1] 100	100 [/]	100 [105.0]	18,693	100 [98.0]	19,074	画地 0.0 行政 0.0	19,100
c	() 20,062	100 [110.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100]	17,965	100 [98.0]	18,332	その他 0.0	18,300
d	() 16,779	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [100]	16,779	100 [100]	16,779	[100] 100	16,800
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 0.00	街路 0.0 画地 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 -2.0		
c	系列法人間取引	%/月 -0.07	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 -2.0		
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 0.0		
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: 17,700 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的 要因の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
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
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	自己所有の工場、倉庫等が主であり、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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ