

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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4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

(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	(都)工専(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	倉吉 7.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 250 m、南 150 m、北 300 m			②標準的使用	中小工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 85.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 5,100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	「北条湯原道路」の倉吉道路(3.3km)開通。平成25年6月。工事進捗中。	街路	10m市道	交通施設	倉吉駅南西 7.2km	法令	(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、フイ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である。西倉吉工業団地内の最近の事例a、b、周辺の住工混在型の地域内の事例c、dや東方の広栄町の卸団地内の事例eを採用して試算した。鑑定評価額の決定に当たっては、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	① 代表標準地	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 対象基準地の標準価格(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	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	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 14,600 円/㎡		③ 価格形成要因	[一般的要因] 景気の基調は持ち直しの動きに足踏みが見られるが、先行きには持ち直しの兆しも。景気の動向には不透明感が残る。						
	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 - 公示価格 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～延長工事(倉吉関金道路)進捗中。地域の熟成が継続している。						
	② 変動率		年間	0.0%		半年間	%	[個別的要因] 特にない。				

(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	227011 -24			建付地	()	不整形	西15m市道 中間画地		(都)工業 (60, 200)	
b	227011 -73			建付地	()	ほぼ長方形	北西9m市道 中間画地		(都)工業 (60, 200)	
c	227061 -77			更地	()	ほぼ長方形	西14m市道 中間画地		(都)1住居 (60, 200)	
d	227061 -78			更地	()	ほぼ長方形	西14m市道 中間画地		(都)1住居 (60, 200)	
e	227014 -3			更地	()	不整形	東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
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	() 9,792	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	15,491	$\frac{100}{[100]}$	15,491	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,500
b	() 14,250	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,691	$\frac{100}{[100]}$	14,691	画地 0.0 行政 0.0	14,700
c	() 9,060	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,006	$\frac{100}{[73.5]}$	12,253	その他 0.0	12,300
d	() 12,097	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,024	$\frac{100}{[73.5]}$	16,359	[$\frac{100}{100}$]	16,400
e	() 4,152	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.1]}$	8,117	$\frac{100}{[57.6]}$	14,092		14,100
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 -9.7	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 -3.0 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 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	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 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 -5.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 -38.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 -45.0	環境 0.0		
オ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 [$\frac{100}{\quad}$]	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 (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