

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 800 m、西 200 m、南 50 m、北 500 m				②標準の使用	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 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	水産関連工場等が集積する 臨海工業団地	街	20 m道路	交通	境港駅東 3.1 km	法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路等へのアクセスが良好な工場立地に適した地域であり、周辺では港湾や卸売市場等のインフラ整備も進んでいる。需要に対して供給量は乏しく、地価水準はやや上昇ないし横ばい傾向で推移するものと予測する。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は、鳥取県西部地域の工業地域と判定した。需要者は、県内外の物流業、製造業、廃棄物処理業等の事業者が中心である。周辺の「境港竹内工業団地」は今年度中に賃貸または売却による分譲が完了する見込みであり、隣接する米子市の工業用地において新たに造成された工業団地は全区画の分譲が完了するなど、全体的に供給量は乏しい状況である。業種により取引規模・取引事情等は多様であるが、標準的規模の面積で6, 400万円前後と見受けられる。
-----------	--

(8) 規 準 として 公示価格を 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	③ 価格形成要因の	変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,000円/㎡	【一般的要因】 円安による物価上昇、原材料費の高騰等の懸念材料はあるが、圏域内の工業用地のストックは減少しており、需給関係が安定しつつある。
				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/㎡	【地域要因】 港湾整備が進展しつつあり、工場の新増設が期待される。
				②変動率 年間 +1.7% 半年間 %	【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										
N0	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	2 5 7 1 3 3 - 28			建付地	()	ほぼ長方形	南東12m市道、南西6m角地		工専 (70, 200) 臨港地区	
b	2 5 7 1 3 3 - 26			更地	()	長方形	北東19m道路 中間画地		工専 (60, 200) 臨港地区	
c	2 5 7 1 3 3 - 27			建付地	()	ほぼ長方形	南東20m道路、北西16m、北東10.5m三方路		準工 (70, 200) 臨港地区 その他の都市施設	
d	2 5 7 1 3 3 - 30			建付地	()	ほぼ長方形	北12m市道、東6m角地		工専 (70, 200)	
e	2 5 7 1 3 3 - 31			更地	()	ほぼ台形	東11.5m市道 中間画地		工専 (60, 200) 臨港地区	
N0	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, 539	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.8}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6, 040	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	6, 040	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	6, 040
b	() 4, 584	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{104.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5, 965	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	5, 965		5, 970
c	() 6, 737	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{103.5}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	8, 854	$\frac{100}{[137.6]}$	6, 435		6, 440
d	() 4, 425	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{103.0}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4, 658	$\frac{100}{[83.3]}$	5, 592		5, 590
e	() 4, 930	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{103.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	6, 009	$\frac{100}{[90.2]}$	6, 662	$[\frac{100}{100}]$	6, 660
N0	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 +0.14	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		
b	正常	%/月 +0.14	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.14	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 +31.0		
d	正常	%/月 +0.10	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 6, 100 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				埋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 ☐ 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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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	
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		賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

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

4 不動産 I D

境港（県） 9－ 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	境港市昭和町 3 4 番	2702000240704-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		