

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (米子 (県) 9-1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.2倍), (2) 実地調査日 (令和2年4月10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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (米子市夜見町字新開二947番3外), (2) 近隣地域 (東400m, 西600m, 南200m, 北200m), (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/㎡), (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広域的な圏域である), (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), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 11,200 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	207093 -21				更地	()	長方形	南西12m市道、北西9m、南東4m三方路		工業 (70, 200)
b	207093 -22				更地	()	袋地等	北東20m県道、南西3.5m二方路		工業 (60, 200)
c	207093 -23				更地	()	長方形	南西4m道路中間画地		工業 (60, 200)
d	207051 -45				更地	()	ほぼ長方形	北東7m市道中間画地		工専 (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	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,074	$\frac{100}{[87.0]}$	10,430	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,400
b	() 15,046	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	17,516	$\frac{100}{[151.2]}$	11,585	画地 0.0 行政 0.0	11,600
c	() 7,568	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{102.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	9,715	$\frac{100}{[83.7]}$	11,607	その他 0.0	11,600
d	() 9,900	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	9,860	$\frac{100}{[85.5]}$	11,532	その他 0.0	11,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 +0.09	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 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -6.0 その他 0.0	環境 -9.0		
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 : 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"/> 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) (\quad - \quad) %
	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 (\quad) 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (米子 (県) 9-2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (128,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (14,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 8 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) 基準地 (Location: 米子市旗ヶ崎 2 1 4 7 番, Area: 7,206 m², Zoning: 工業 (60,200)), (2) 近隣地域 (Standard use: 工場・倉庫地, Scale: 7,000 m²程度), (3) 最有効使用の判定 (Standard use and warehouse/industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, 17,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (Industrial area with economic stagnation), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Industrial site with stagnation), (8) 公示価格 (Standard price 17,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (None), (10) 対象基準地の前年標準価格 (18,000 円/㎡, -1.1% change)

(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	207091 - 9			更地	()	長方形	北9.5m市道、南6m二方路		工業 (60, 200)			
b	207023 - 21			更地	()	ほぼ長方形	南西10m市道、北西10m角地		工業 (70, 200)			
c	207093 - 22			更地	()	袋地等	北東20m県道、南西3.5m二方路		工業 (60, 200)			
d	207023 - 22			更地	()	長方形	北東9m市道 中間画地		工専 (60, 200)			
e	207051 - 44			更地	()	ほぼ長方形	南東18m県道、北東7m角地		工専 (70, 200)			
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	() 20,062	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,056	$\frac{100}{[100]}$	18,056	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,100		
b	() 20,008	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	18,808	$\frac{100}{[100]}$	18,808	画地 0.0 行政 0.0	16,200		
c	() 15,046	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	17,516	$\frac{100}{[108.2]}$	16,189	その他 0.0	16,300		
d	() 10,710	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,646	$\frac{100}{[65.4]}$	16,278				
e	() 11,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	10,613	$\frac{100}{[70.0]}$	15,161	$[\frac{100}{100}]$	15,200		
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	系列法人間取引	% / 月 -0.10	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	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						
b	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
画地 +5.0			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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
画地 -14.1			行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0						
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	
画地 0.0			行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -10.0						
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	
画地 +5.0			行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -10.0						
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 17,800 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		既成宅地地域につき再調達原価の把握が困難であるため。								
(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"/> 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	自己所有の建物が多い工業地域で、工場・倉庫等の賃貸市場が成熟していないため。						

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