

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (鳥取 (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)

Table with columns: 鑑定評価額 (85,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年7月5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 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (鳥取市北村字恵幾谷95番1外), (2) 地積 (6,614 ㎡), (3) 形状 (台形 1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (工場 S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中小規模の工場が建ち並ぶ小規模工業団地), (6) 接面道路の状況 (北10m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (鳥取 4.5km), (9) 法令上の規制等 (工専 (60,200)), (2) ①範囲 (東 300m, 西 150m, 南 50m, 北 150m), ②標準的使用 (工場地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口 約 100.0m, 奥行 約 70.0m, 規模 7,000㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない, 街路: 10m市道, 交通施設: 鳥取駅南西 4.5km, 法令規制: 工専(60,200)), (5) 地域要因の将来予測 (中小規模工場が建ち並ぶ工業団地で、当分の間は現状を維持すると予測する。需要は弱いものの、地価は適正水準に近づいており、緩やかな下落傾向と見られる。), (3) ④ 最有効使用の判定 (工場地), (4) ④ 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) ⑤ 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 標準価格 12,900 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) ⑥ 市場の特性 (同一需給圏は鳥取市内で、中心部近郊、郊外の流通業務用地を含む工場地域。需要者の中心は自己の業務利用を目的として取得する県内外の法人事業者である。中小規模工場が中心で、市場動向については、新規業務の開設を控える企業が多く、需要は弱含みである。取引される価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだすににくい状況である。), (7) ⑦ 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自己所有の工場、倉庫等が大半で、賃貸市場が未成熟で規範性のある賃貸事例がほとんど無く、収益価格は試算しない。自用目的での取引が中心であり、過去の価格形成要因の変動状況、市場の特性等に留意して、市場の実態を反映した比準価格を試算し、当該試算価格を再吟味して、妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。), (8) ⑧ 公示価格とした (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)), (9) 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)), (10) ⑩ 対前年標準価格等の検討 (①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 13,000 円/㎡, 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/㎡), ② 変動率 (年間 -0.8%, 半年間 %), ③ 価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、下落傾向も多い。; 地域要因: 工業生産活動は停滞気味であるが、供給も限定的。地価は緩やかな下落傾向と判断。; 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	237071 - 38			更地	( )	不整形	西30m国道 中間画地		工業 (60, 200)
b	237073 - 3			建付地	( )	袋地等	南20m市道 中間画地		工専 (60, 200)
c	237063 - 1			建付地	( )	長方形	西13m市道 中間画地		工業 (60, 200) 地区計画等 千代水地区
d	237073 - 1			更地	( )	ほぼ整形	南7m市道 中間画地		工専 (60, 200) 土砂災害警戒区域
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	( ) 12,426	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	16,350	$\frac{100}{[128.2]}$	12,754	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,800
b	( ) 14,070	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,513	$\frac{100}{[140.3]}$	13,195	画地 0.0 行政 0.0	13,200
c	( ) 21,023	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,129	$\frac{100}{[144.4]}$	15,325	その他 0.0	15,300
d	( ) 23,537	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	18,105	$\frac{100}{[140.3]}$	12,904	[ $\frac{100}{100}$ ]	12,900
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			

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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0
			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 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	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 +15.0	環境 +22.0
			画地 +30.0	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： 12,900 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				既成市街地により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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/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、倉庫等が大半で、工場等の賃貸市場が成熟していない。						

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

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

鑑定評価額	97,500,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	鳥取市古海字東榎田304番1外				②地積 (㎡)	5,839	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) (その他)		
	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	鳥取 2.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 300 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 62.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	市街地に近い中小工場が建ち並ぶ工場地域である。	街路	7m市道	交通施設	鳥取駅南西 2.5km	法令規制	工専(60,200)		
(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	16,700 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	同一需給圏は、市街地の外縁に点在する各所の工業団地である。市街地からのアクセスが良い国道等の幹線道路に近い工業団地が多く、また、工業団地から幹線道路を經由して山陰道へのアクセスも良好で、工場地及び流通業務地としての需要が見込める。近隣地域は街路配置等にやや難があるが、地場企業も多く立地し、工場の画地規模は様々である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は市内各所の類似する工場地の取引事例と当該地域との特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、近隣地域や周辺地域での工場立地動向等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(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標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] ウクライナ情勢、円安等による原材料高等の影響による物価高が景気に影響することが懸念されるが、全般的に工場地の需要はやや弱い。							
	前年標準価格 16,800 円/㎡			[地域要因] 地場工場が多く、原材料高を商品価格に転嫁し、賃金上昇等の好循環に繋がるかは不透明であり、今後の景気動向が懸念される。							
	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		②変動率		年間	-0.6%	半年間	%				
公示価格 円/㎡											

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	237063 - 1				建付地	( )	長方形	西13m市道 中間画地		工業 (60, 200) 地区計画等 千代水地区
b	237071 - 38				更地	( )	不整形	西30m国道 中間画地		工業 (60, 200)
c	237073 - 1				更地	( )	ほぼ整形	南7m市道 中間画地		工専 (60, 200) 土砂災害警戒区域
d	237101 - 23				更地	( )	ほぼ長方形	北西9m市道、南 西9m 角地		準工 (70, 200) 特別用途地区 地区計画等
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	( ) 21,023	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,129	$\frac{100}{[149.6]}$	14,792	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,800
b	( ) 12,426	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	16,350	$\frac{100}{[112.4]}$	14,546	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500
c	( ) 23,537	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	18,105	$\frac{100}{[100]}$	18,105	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,100
d	( ) 24,199	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,494	$\frac{100}{[121.0]}$	19,417	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,400
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 0.00	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 +9.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.5 その他 0.0	環境 +27.5		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -24.0	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 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +30.0	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		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	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 +5.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +25.5		
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： 16,700 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、工業団地等の再調達原価の把握は困難で、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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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			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	自己所有の工場等が主であり、賃貸用工場等はなく、賃貸市場は未成熟である。						

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