

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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			
	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		(都)工専(60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 250m、南 150m、北 300m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 85.0m、奥行 約 60.0m、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」の倉吉西IC～福山ICは令和一桁代後半の供用開始を目指す。	街路	10m市道	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は西倉吉工業団地。西側隣接地域を南北に地域高規格道路「北条湯原道路」の倉吉道路が走る。平成25年6月8日に開通（和田～福光）。近くに倉吉西IC。岡山方面延長工事（倉吉関金道路等）進捗中。									
(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、フィ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] 景気の基調は持ち直しの動きに足踏みが見られる。4月では消費面などが上振れるも先行きにも足踏みが見込まれる。							
	前年標準価格 14,600 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。倉吉～福山3.8km（倉吉関金道路）令和一桁代後半の供用開始を目指す。							
	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/㎡			[個別的要因] 特になし。							
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	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	237013 -36				建付地	()	ほぼ長方形	北8m市道、南8m 二方路		(都) (70,400)
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	()	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	15,491	$\frac{100}{[100]}$	15,491	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,500
b	()	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,691	$\frac{100}{[100]}$	14,691	画地 0.0 行政 0.0	14,700
c	()	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,006	$\frac{100}{[73.5]}$	12,253	その他 0.0	12,300
d	()	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,024	$\frac{100}{[73.5]}$	16,359		16,400
e	() 7,493	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,271	$\frac{100}{[62.8]}$	14,763	$[\frac{100}{100}]$	14,800
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 -2.0 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 -5.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 -40.0	環境 0.0		
才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	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 [] / 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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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