

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
米子（県） 9－1		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名							
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												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率						
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1 倍						
						倍率種別						
(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		米子市夜見町字新開二 2 9 4 7 番 3 外				②地積 (㎡)	7,358 ()	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	工業 (60,200)					
	1.5:1	工場	中小規模の工場、運送会社等が建ち並ぶ工業地域	南西12m市道、南東側道	水道ガス	米子 6.6km	(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 600 m、南 200 m、北 200 m		②標準的使用		工場兼事業所用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 70.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中小工場・倉庫等が多い工業地域	街路	1 2 m市道	交通施設	米子駅北西 6.6km	法令規制	工業 (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測		特に変動要因も見当たらないことから、今後も現況のままで推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	工場兼事業所用地				(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／㎡							
	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、旧米子市の工業地域が存する圏域。需要者の中心は工業事業者である。近年は工場用地不足により、特に道路条件の良いインターチェンジ付近の需要は高い。その影響を受けてか周辺の工業地も需要が見込まれる傾向がある。取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が大半である。工業地域に存し取引事例が少ないため、広範囲に亘って収集に努めた。また、自用工場等での事業が主であり、貸工場・貸倉庫等の賃貸物件は皆無であることから、収益還元法の適用は採用出来なかった。従って、比準価格を重視し、県西部における工業地域の価格体系を勘案して、最終的に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	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検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 工場用地不足により、I C 周辺の工場地を中心には需要が増加している。							
	前年標準価格 11,200 円／㎡				[地域要因] 範囲の狭い工場地ではあるが、市街地に比較的近接しており、需要は堅調である。							
	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				[個別的要因] 特になし。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

(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 0 5 3 - 60			更地	()	不整形	南10m市道、北4m、西4m三方路			都計外
b	2 5 7 0 5 3 - 61			建付地	()	ほぼ長方形	南西9m市道中間画地			工専 (60, 200)
c	2 5 7 0 5 3 - 62			建付地	()	不整形	北東9m市道中間画地			工専 (60, 200)
d	2 5 7 0 5 3 - 63			更地	()	不整形	南8m市道、西14m、東4.5m三方路			都計外
e	2 5 7 0 9 3 - 26			建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道中間画地			工業 (60, 200)
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	() 10,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	10,020	$\frac{100}{[91.2]}$	10,987	街路 0.0	11,000
b	() 11,173	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,173	$\frac{100}{[88.4]}$	12,639	交通・接近 0.0	12,600
c	() 7,608	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	8,951	$\frac{100}{[88.4]}$	10,126	環境 0.0	10,100
d	() 10,300	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,000	$\frac{100}{[91.2]}$	10,965	画地 0.0	11,000
e	() 17,635	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	17,512	$\frac{100}{[154.7]}$	11,320	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	11,300
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 -0.2	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -6.0		
d	正常	%/月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +45.0		
			画地 +3.0	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： 11,200 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				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。					
(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	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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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	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				%/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							
☐ 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	貸工場、貸倉庫等の慣行が、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 ☐ 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

米子（県） 9－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市夜見町字新開二 2 9 4 7 番 3	2702000569941-0000
2	米子市夜見町字新開二 2 9 4 8 番 7	2702000569951-0000
3	米子市夜見町字新開二 2 9 4 8 番 1 5	2702000569955-0000
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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
米子（県） 9－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 9－2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	125,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 4 月 17 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		米子市旗ヶ崎 2 1 4 7 番				②地積 (㎡)		7,206	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		工業 (60,200)				
	台形 1:1.2	倉庫兼事務所 S 3	中規模の食品関連工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ工業団地	北11m市道、背面道	水道ガス下水	米子 2.8km		(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 500 m、西 400 m、南 200 m、北 150 m			②標準的使用		工場・倉庫地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 80.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	公有水面埋立地に立地する工業団地。	街路	1 1 m市道	交通施設	米子駅北西 2.8km	法令規制	工業 (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測		原材料価格や円相場の動向を受けて、地価は流動的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ工場・倉庫地					(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		17,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
		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		同一需給圏は米子市内の工業地域である。需要者の中心は県内外の工場事業者や物流業者である。近年は景気の緩やかな回復に加え、物流の高まりなどから工場・倉庫の新設や増設が各所で見られ、工業用地の不足が顕在化した。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大が発端となり、原材料価格の高騰や円安傾向が影響し業績が悪化した企業も見られる。取引が発生しても規模や価格帯にばらつきがあることから、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		工場の賃貸借の慣行がほとんどないことから収益価格は試算しない。比準価格は市内の工場用地の取引事例を中心に採用し試算した。比準結果は昨今の工業地域の景気の動向等市場の実態を適切に反映している。よって、比準価格を重視し、更に周辺工業地域との相対的位置関係等を考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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/㎡	[] 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		災害リスク回避を目的とする需要が見られていたが、原材料価格の高騰や為替の変動等の影響により、今後の状況は不透明である。					
	前年標準価格 17,400 円/㎡				[地域要因]		地域要因に大きな変動はないが、原材料価格の高騰等の影響が懸念される。					
	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 - 公示価格 円/㎡											
		②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						

(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 0 5 1 - 6				更地	()	ほぼ長方形	西12m区画街路、北10m、南10m三方路		「調区」 (80, 400)	
b	2 5 7 0 9 1 - 73				更地	()	不整形	北東18m市道中間画地		準工 (60, 200) 流通業務地区 流通業務団地地区	
c	2 5 7 0 9 3 - 23				建付地	()	ほぼ長方形	南東6.7m市道、南西11m角地		近商 (90, 200)	
d	2 5 7 0 9 3 - 25				建付地	()	長方形	南東8m道路中間画地		工業 (60, 200)	
e	2 5 7 0 9 4 - 2				更地	()	不整形	東25m国道、南3.5m、西3.5m、東4.5m四方路		(都) (70, 400)	
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	() 25,400		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	24,190	$\frac{100}{[142.4]}$	16,987	街路 0.0	17,000
b	() 27,078		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,915	$\frac{100}{[154.8]}$	18,033	交通・接近 0.0	18,000
c	() 21,691		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,059	$\frac{100}{[120.0]}$	17,549	環境 0.0	17,500
d	() 9,634		$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,100	$\frac{100}{[100]}$	17,100	画地 0.0	17,100
e	() 11,799		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[54.0]}$	21,850	$\frac{100}{[130.1]}$	16,795	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	16,800
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +26.0			
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +37.0			
			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 0.00	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 +20.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	競売	%／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			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	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 +13.0	環境 +14.0			
			画地 -46.0	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： 17,300 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				埋め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 ☐ 造成宅地内等に残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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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	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				%/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							
☐ 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	自己所有の工場、倉庫等が主であり、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 ☐ 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

米子（県） 9－2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市旗ヶ崎 2 1 4 7 番	2702000452187-0000
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		