

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 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	円／㎡					
(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					
(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 2 5 7 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)			
	1.5:1	工場	工場、事務所等が建ち並ぶ街区整然とした工業団地	西10m市道	水道 下水	倉吉 7.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 250 m、南 150 m、北 300 m		②標準的使用		中小工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 85.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 5,100 ㎡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 0 m市道	交通施設	倉吉駅南西 7.2km	法令規制	(都)工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		北条湯原道路の進捗により、今後の進出企業の増加が見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	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、鳥取県中部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。当地域においても、現在倉吉関金道路が進捗中であり、完成の際には需要の増加が見込まれるものと予測される。但し、画地規模により取引される価格帯もまちまちである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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が、4 事例に留まった。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、県中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 変動状況	[一般的要因] IC 周辺の工場地においては、物流としての需要が高まっている。						
	前年標準価格 14,600 円／㎡				[地域要因] 倉吉関金道路が進捗中であり、早期の全線開通が望まれている。						
	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／㎡				[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										
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 - 32			建付地	()	ほぼ長方形	東13m市道、北6m、西6m三方路		(都)工業(70, 200)	
b	2 5 7 0 5 3 - 33			建付地	()	不整形	西15m市道中間画地		(都)工業(60, 200)	
c	2 5 7 0 5 3 - 34			建付地	()	ほぼ長方形	北西9m市道中間画地		(都)工業(60, 200)	
d	2 5 7 0 5 1 - 85			建付地	()	ほぼ長方形	北西10m市道中間画地		(都)工専(60, 200)	
e	-				()					
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	() 11, 354	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	15, 302	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	15, 302	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15, 300
b	() 9, 792	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	15, 491	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	15, 491	画地 0.0 行政 0.0	15, 500
c	() 14, 250	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14, 691	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	14, 691	その他 0.0	14, 700
d	() 13, 748	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	14, 472	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	14, 472	[$\frac{100}{100}$]	14, 500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 画地 +6.0	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		
b	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		
c	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		
d	正常	%/月 0.00	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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		
オ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 ☒ 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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							

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

倉吉（県） 9－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	倉吉市秋喜字大鼓面 2 5 7 番 8	2701000108939-0000
2	倉吉市秋喜字持井田 2 8 2 番 1 2	2701000108974-0000
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		