

1 基本的事項

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		鳥取市北村字恵幾谷9 5 番 1 外				②地積 (㎡)	6,614 ()	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		工専 (60,200) (その他)			
	台形 1.5:1	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ小規模工業団地	北10m市道	水道	鳥取 4.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中小規模工場が集積する内陸型工業地域	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	内陸型工業団地として集積性を高めている。工業地の市場全体で、円安、物価高が影響し企業の設備投資に対する慎重姿勢が見られている。現在のところ土地価格は概ね横ばいで推移している。									
(3) 最も有効使用の判定	工業地					(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 12,800 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、広く鳥取市内工業地域一円と判定した。典型的な需要者は、立地条件から工業生産を行う法人のみならず物流業者も需要者となりえ、県の内外を問わないと見做す。国際競争、為替相場、長く続く物価上昇により経営環境が厳しい事業者が増えている。業種、取引規模等により取引価格が異なるため、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、自用での利用が多く工業地域内で類似性の認められる賃貸事例の収集が困難で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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	[] 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	[] 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 前年標準価格 12,800 円/㎡			③ 変動 状況 要因	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	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 6 7 0 8 3 - 30				更地	()	ほぼ長方形	西42m国道、南16m、東9m三方路		(都) (80, 400)	
b	2 6 7 1 0 1 - 60				建付地	()	ほぼ長方形	北9.5m市道、東9m角地		工専 (70, 200)	
c	2 6 7 0 8 3 - 50				更地	()	ほぼ長方形	南西28m道路中間画地		工専 (60, 200) 臨港地区	
d	2 6 7 0 8 3 - 48				建付地	()	長方形	西30m国道、北6m角地		工専 (70, 200)	
e	2 6 7 0 8 3 - 49				更地	()	ほぼ整形	東9m市道中間画地		工業 (60, 200) 地区計画等	
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	() 15, 186		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	14, 061	$\frac{100}{[114.6]}$	12, 270	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12, 300
b	() 22, 849		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22, 183	$\frac{100}{[159.7]}$	13, 890	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13, 900
c	() 8, 013		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	10, 016	$\frac{100}{[78.8]}$	12, 711	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12, 700
d	() 18, 939		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18, 387	$\frac{100}{[142.8]}$	12, 876	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12, 900
e	() 18, 755		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18, 755	$\frac{100}{[144.2]}$	13, 006	$[\frac{100}{100}]$	13, 000
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 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0			
			画地 +8.0	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 +3.0	環境 +55.0			
			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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0			
			画地 -20.0	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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +32.0			
			画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +40.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12, 800 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に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個別的な 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	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							
☐ 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	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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 ☐ 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

鳥取（県） 9－1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市北村字恵幾谷 9 5 番 1	2700000136758-0000
2	鳥取市北村字花色ノ式 4 6 0 番 5	2700000133285-0000
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		

(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 3 0 4 番 1 外				②地積 (㎡)		5,070 ()		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		工専 (60,200) (その他)								
	1.5:1		倉庫 S 2		中小規模の工場が建ち並ぶ既成工業団地		南7m市道		水道		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		市街地に近い工業団地		街路		7 m 市道		交通施設		鳥取駅南西 2.5km		法令規制		工専 (60,200)				
			⑤地域要因の将来予測		市街地に近い工場団地に中小規模の工場等が建ち並んでおり、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は下落に歯止めがかかり、今後は概ね横ばいと予測する。																
(3) 最有効使用の判定		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		同一需給圏を、鳥取市に存する工業団地と判定した。対象基準地が存する工業団地は、古くからの工業団地で、画地規模も様々であり、地元企業による需要が中心である。工業団地内の街路条件にやや難があるものの、鳥取市街地に近く、鳥取 IC へのアクセスも良好であり、一定程度の需要は期待できる。工業団地内の画地規模は様々で、市場での中心となる価格帯は特にない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は鳥取市の工業団地に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、工業団地で賃貸物件がなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算は断念した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格を標準とした価格	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/㎡		[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u> </u>] 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/㎡		[<u> </u>] 100		[<u>100</u>]		[<u>100</u>]		[<u> </u>] 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 変 動 状 況 形 成 要 因 の																
	前年標準価格 16,700 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				[一般的要因] 物価上昇・燃料価格上昇等の生産活動に対する影響に留意する必要がある。																
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。																
②変動率				年間 0.0 %		半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。													

(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	2 6 7 0 8 3 - 48			建付地	()	長方形	西30m国道、北6m角地		工専 (70, 200)	
b	2 6 7 1 0 3 - 18			建付地	()	ほぼ長方形	東9m市道 中間画地		工業 (60, 200) 地区計画等	
c	2 6 7 1 0 3 - 19			建付地	()	ほぼ長方形	東9m市道 中間画地		工専 (60, 200)	
d	2 6 7 0 8 3 - 30			更地	()	ほぼ長方形	西42m国道、南16m、東9m三方路		(都) (80, 400)	
e	2 6 7 1 0 1 - 34			更地	()	不整形	西10m県道、南2.5m角地		「調区」 (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	() 18, 939	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18, 387	$\frac{100}{[113.3]}$	16, 229	街路 0.0	16, 200
b	() 21, 795	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	23, 172	$\frac{100}{[137.7]}$	16, 828	交通・接近 0.0	16, 800
c	() 16, 534	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	17, 404	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	17, 404	環境 0.0	17, 400
d	() 15, 186	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	14, 061	$\frac{100}{[84.0]}$	16, 739	画地 0.0	17, 400
e	() 13, 800	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14, 113	$\frac{100}{[86.1]}$	16, 391	行政 0.0	16, 700
									その他 0.0	16, 700
									$[\frac{100}{100}]$	16, 400
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 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	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 0.0		
			画地 0.0	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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 +8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
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 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(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						
	自用の工場が中心で、賃貸収益用不動産はなく、賃貸市場が未成熟なため。						

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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市古海字東榎田 3 0 4 番 1	2700000285373-0000
2	鳥取市古海字東榎田 3 0 4 番 8	2700000285378-0000
3	鳥取市古海字東榎田 3 0 4 番 1 5	2700000285384-0000
4	鳥取市古海字東榎田 3 0 4 番 1 6	2700000285385-0000
5	鳥取市古海字西榎田 3 2 5 番 3	2700000285465-0000
6	鳥取市古海字西榎田 3 2 5 番 4	2700000285466-0000
7	鳥取市古海字西榎田 3 2 6 番 1	2700000285472-0000
8	鳥取市古海字西榎田 3 2 7 番 1	2700000285475-0000
9	鳥取市古海字西榎田 3 2 7 番 2	2700000285476-0000
10	鳥取市古海字西榎田 3 2 8 番 3	2700000285480-0000
11	鳥取市古海字西榎田 3 2 8 番 4	2700000285481-0000
12	鳥取市古海字西榎田 3 3 7 番 1	2700000285510-0000
13	鳥取市古海字西榎田 3 3 7 番 2	2700000285511-0000
14	鳥取市古海字西榎田 3 4 1 番 1	2700000285537-0000
15	鳥取市古海字西榎田 3 4 1 番 2	2700000285538-0000
16	鳥取市古海字西榎田 3 4 1 番 1 1	2700000285543-0000
17	鳥取市古海字西榎田 3 4 1 番 1 2	2700000285544-0000
18	鳥取市古海字西榎田 3 4 1 番 1 3	2700000285545-0000
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		