

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
境港（県） 9-1	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	65,800,000 円	1㎡当たりの価格	6,000 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 19 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 4 月 13 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	境港市昭和町 3 4 番				②地積 (㎡)	10,974	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 800 m、西 200 m、南 50 m、北 500 m			②標準的使用	工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 70.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 10,500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	水産関連工場等が集積する臨海工業団地である。	街路	2.0 m 道路	交通施設	境港駅東 3.1 km	法令規制	工専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	国道等へのアクセスが良く工場立地に適した地域であり、周辺では港湾や卸売市場等のインフラ整備も進んでいる。今後も地価水準は安定して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	6,000 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	同一需給圏を市内及び隣接市内の工業地域と判定した。需要者の中心は県内外の水産加工業者や食品製造業者である。近年は災害によるリスク回避を目的とした工場の新増設のほか、冷蔵・冷凍倉庫等の不足感も重なり需要は回復傾向にあった。しかし、原材料価格の高騰や円安傾向が影響して、圏域内の企業の業績は低下傾向にある。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地 10,000 ㎡程度で 6,000 万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の工場が多く賃貸物件は少ないことから、賃貸市場が形成されているとはいえないため収益価格は試算しない。比準価格は市内の工業地の事例を採用して試算した。要因比較は売買の動向やインフラ整備の状況等を考慮しており、実証的な価格といえる。よって、比準価格を重視し、更に景気の動向や周辺工業地域との相対的位置関係等も考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 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								
(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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③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円安等の影響により、今後の状況は不透明である。								
	前年標準価格		6,000 円/㎡			[地域要因] 港湾整備が進み、工場の新・増設も期待できるが、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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	0.0 %	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	237091-83				建付地	()	ほぼ長方形	北12m市道、東6m角地		工専 (70, 200)
b	237091-90				更地	()	長方形	北東19m道路中間画地		工専 (60, 200) 臨港地区
c	237093-44				更地	()	不整形	西8m道路中間画地		工専 (60, 200)
d	237093-45				更地	()	ほぼ台形	東11.5m市道中間画地		工専 (60, 200) 臨港地区
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	() 4,425	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,522	$\frac{100}{[80.0]}$	5,653	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,650
b	() 4,584	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5,730	$\frac{100}{[100]}$	5,730	画地 0.0 行政 0.0	5,730
c	() 3,800	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,222	$\frac{100}{[68.6]}$	6,155	その他 0.0	6,160
d	() 4,930	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	5,800	$\frac{100}{[90.0]}$	6,444		6,440
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 +3.0	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 -20.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	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 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	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 -10.0		
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		
才比準価格決定の理由							[比準価格： 6,000 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		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 <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 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [\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"/>	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、倉庫等がほとんどであり、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 <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