

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

鑑定評価額	9,610,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	鳥取市美萩野2丁目152番				②地積 (㎡)	316	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		1低専 (50,80) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 350 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	末恒駅 南東 800m	法令規制	1低専 (50,80)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,400 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、美萩野地区を中心とする鳥取市北西部の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等が想定される。郊外新興住宅地域では、金利低下の影響等で需要の回復が見られており、美萩野地区においても需要の回復が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で900～1,000円程度が中心と料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は旧鳥取市北西方の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は中規模一般住宅が区画整然とした住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (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標準価格等	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] 国際経済の減速化であるが、現下の金融政策で生産消費は安定し、穏やかに景気は続いており、不動産市場に大きな変化はない。					
	前年標準価格 30,400 円/㎡			[地域要因] 郊外型の住宅地域で、需要は回復基調にある。					
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
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	197031-21				更地	()	ほぼ長方形	南西8m市道、南東4m角地		準工 (70, 200)
b	197031-37				更地	()	ほぼ長方形	南東4m私道中間画地		1 中専 (60, 160)
c	197033-3				更地	()	不整形	南東7m市道、南西7m角地		2 中専 (70, 200)
d	197033-17				建付地	()	台形	北東6m市道、北東6m準角地		1 低専 (70, 100)
e	197041-8				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、北東12m、南東23m三方路		1 低専 (60, 80)
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	() 30,062	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,186	$\frac{100}{[96.4]}$	30,276	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,300
b	() 24,534	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	30,066	$\frac{100}{[98.9]}$	30,400	画地 0.0 行政 0.0	30,400
c	() 41,514	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	43,791	$\frac{100}{[144.9]}$	30,222	その他 0.0	30,200
d	() 32,004	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	35,560	$\frac{100}{[108.9]}$	32,654		32,700
e	() 35,979	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	37,339	$\frac{100}{[122.9]}$	30,382	$[\frac{100}{100}]$	30,400
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 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 +3.5 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 -20.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.2	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 -2.0 その他 0.0	環境 +45.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +6.1	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 -4.0 その他 0.0	環境 +28.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 30,400 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				既成住宅地で、再調達原価の把握が困難なため適用しない。							
(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 [$\frac{100}{\quad}$]	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
				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	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) (\quad - \quad) %
	⑧収益価格	円 (\quad 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	最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 <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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -2	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市青葉町2丁目224番				②地積 (㎡)	167	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		1 中専 (60,200) 準防 (その他)			
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	鳥取駅 2.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 10.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅を主とし共同住宅も見られる住宅地域	街路	基準方位北、6.5m市道	交通施設	鳥取駅北 2.7km	法令規制	1 中専 (60,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後の住宅地域で、利便性良好な地域である。周辺地域を含め需要が回復傾向で土地価格は概ね横ばいで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 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	同一需給圏は、青葉町、田園町、松並町地区を中心とする住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等で圏域外からの転入が多い地域である。鳥取市内の住宅地需要は、新興住宅地域では取引件数が多く価格も上昇している。一方で、市内中心部の既存住宅地域では横ばいからやや下落傾向で推移しており、二極化が進行している。需要の中心となる価格帯は、土地総額で900万円前後が中心と史料する。										
(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、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格と史料する。収益還元法は、対象基準地の規模が小さく共同住宅建築を想定することが不向きなため適用しない。対象基準地の属する地域特性及び周辺地域の地域特性を踏まえ、指定基準地との均衡に留意して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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
	鳥取（県） - 3										
(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		前年標準価格 61,000 円/㎡		③ 価格変動要因の						
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 低金利政策等により一部では需要回復が見られるが、既存住宅地域との二極化が進行している。 [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												
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	197031-6				貸家建付地	()	長方形	南西5m市道、北西5m角地		2中専 (70, 200)		
b	197031-43				更地	()	長方形	北西4m市道、北東3m角地		2中専 (60, 160)		
c	197071-35				更地	()	不整形	南西14m国道、北4m、東4m三方路		近商 (80, 200) 準防		
d	197101-1				建付地	()	ほぼ長方形	南東5m市道中間画地		1住居 (60, 200) 準防		
e	197041-26				更地	()	ほぼ長方形	北5m市道中間画地		1住居 (60, 200)		
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	() 55,479	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	54,984	$\frac{100}{[92.0]}$	59,765	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,000		
b	() 52,345	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,319	$\frac{100}{[86.1]}$	59,604	画地 +2.0 行政 0.0	60,800		
c	() 41,525	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.4]}$	69,907	$\frac{100}{[116.6]}$	59,955	その他 0.0	61,200		
d	() 56,312	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,208	$\frac{100}{[92.9]}$	59,427	$[\frac{102.0}{100}]$	60,600		
e	() 55,954	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,674	$\frac{100}{[93.0]}$	59,865		61,100		
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 +0.9	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 -8.0 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 -8.0 その他 0.0	
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0 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 -13.0 その他 0.0	
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -40.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 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 その他 0.0	
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0 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 -8.0 その他 0.0	
e	正常	%/月 -0.10	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 -7.0 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 -7.0 その他 0.0	
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 61,000 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				既成宅地であ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"/> 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	対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 3	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市西町3丁目411番				②地積 (㎡)	246	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		1住居 (60,200) 準防 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 8m市道	交通 鳥取駅 北東 1.7km	法令 1住居 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、地域的な変動要因は見られない。現況のまま推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 84,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 70,900 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	同一需給圏は東町・西町・上町・中町と湯所町の一部の圏域。需要者の中心は鳥取市在住の40才代以上の富裕な一次取得者層で圏域外からの転入も見受けられる。近隣地域周辺は区画整然とした閑静な住宅地域で人気は高いものの価格面で需用者は限定される。2極化を反映して需給はやや強含み。総額面における需要の中心は、土地では2,000万円前後、新築の戸建物件で5,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鳥取市住宅地の中で、高価格帯地域であることから取引自体が活発ではない中で、比準価格は、取引事例の選好・試算結果の開差僅少・適切な各補修正等により信頼性が高い。よって比準価格を標準とし、一般的要因を踏まえた対前年変動率に留意した結果、標記をもって鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格としての価格	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		前年標準価格 83,500 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 2極化により消費者の取捨選択がなされている。						
	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 鳥取 - 13			[地域要因] 当市に於いて高位の価格水準にある住宅地域であり、根強い人気を保っている。						
	公示価格 83,800 円/㎡		[個別的要因] 特になし。									
②変動率		年間 +0.6%	半年間 +0.2%									

(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	197043-1				更地	()	不整形	北東17.5m国道 中間画地		近商 (80,200) 準防
b	197041-33				更地	()	ほぼ長方形	南東13.5m市道 中間画地		近商 (80,300) 準防
c	197041-30				更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 住居 (60,200) 準防
d	197042-1				建付地	()	ほぼ整形	東8.5m市道 中間画地		1 低専 (60,100) 準防
e	197042-2				建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道、北3m 角地		1 低専 (60,100)
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	() 68,133	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	79,114	$\frac{100}{[94.9]}$	83,366	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	84,200
b	() 70,572	$\frac{100}{[90.0]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	78,178	$\frac{100}{[93.8]}$	83,345	画地 +1.0 行政 0.0	84,200
c	() 55,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	68,475	$\frac{100}{[82.2]}$	83,303	その他 0.0	84,100
d	() 79,326	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	73,771	$\frac{100}{[90.0]}$	81,968	[101.0] 100	82,800
e	() 75,403	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	74,649	$\frac{100}{[90.2]}$	82,759		83,600
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 -0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	売急ぎ	%/月 -0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 -0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 84,000 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					既成市街地内宅地					
(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 checked="" 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)
	4,693,973	737,843	3,956,130	3,056,340	899,790	(0.9689) 871,807	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	17,436,140 円 (70,900 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <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

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	98.40	L S 3 F		295.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	60 %	200 %	200 %	246 ㎡	13.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ 2DK 約45㎡を想定			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳											
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 3	住宅	98.40	100.0	98.40	1,378	135,595	2.0		271,190		
~											
~											
~											
計		295.20	100.0	295.20		406,785			813,570		
⑨年額支払賃料						406,785 円 × 12ヶ月 =				4,881,420 円	
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 295.20 ㎡×12ヶ月 =				0 円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されているので、計上しない。				0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						4,881,420 円 × 4.0 %				= 195,257 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										4,686,163 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						813,570 円 × 96.0 % × 1.00 % =				7,810 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)				= 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 % =				0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						4,693,973 円 (19,081 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	19704 (収 -1)	1,402 (1,344)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡ 月額支払賃料 (1,378 円/㎡) 基準階 1F B
b	19704 (収 -2)	1,495 (1,452)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	100 [100]	1,359	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	159,600 円	39,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	146,443 円	4,881,420 ×	3.0 %
③公租公課	土地 32,800 円	査定額	
	建物 319,200 円	39,900,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	737,843 円	(2,999 円/㎡)	(経費率 15.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	39,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 295.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,056,340 円 (12,424 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,693,973	円
②総費用		737,843	円
③純収益 ①-②		3,956,130	円
④建物等に帰属する純収益		3,056,340	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		899,790	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		871,807	円
		(3,544	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	17,436,140 円	(70,900 円/㎡)

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	197062-12				更地	()	長方形	南6m道路 中間画地		2中専 (60, 200)
b	197062-13				更地	()	長方形	南6m市道 中間画地		2中専 (60, 200)
c	197063-1				建付地	()	長方形	南6m市道 中間画地		1低専 (50, 80)
d	197071-48				更地	()	ほぼ整形	南東4m市道、北 西2m 二方路		1中専 (60, 160)
e	197071-50				更地	()	ほぼ整形	北4m市道 中間画地		1住居 (60, 160)
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	() 58,753	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,716	$\frac{100}{[104.5]}$	55,231	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	56,300
b	() 47,115	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,284	$\frac{100}{[101.5]}$	45,600	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	46,500
c	() 52,142	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,375	$\frac{100}{[96.5]}$	53,238	街路 -2.0 交通・接近 +2.0 環境 +4.5	54,300
d	() 54,424	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,357	$\frac{100}{[98.9]}$	53,950	行政 0.0 その他 0.0	55,000
e	() 55,579	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,579	$\frac{100}{[110.0]}$	50,526	$[\frac{102.0}{100}]$	51,500
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 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 +4.5		
b	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	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 +1.5		
c	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	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 -3.5 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +6.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,700 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					既成市街地内宅地であり、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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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							
<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) (%)
						()	(-) %
	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	公法上の規制が第一種低層住居専用地域で、容積率が制約され収益性が低く、妥当性を欠くため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	34,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	鳥取市立川町3丁目317番				②地積 (㎡)	115	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		1住居 (60,200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	鳥取駅 東 1.9km	法令規制	1住居 (60,200) 準防 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地の住宅地域であり、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。鳥取市中心部へ比較的近いが競争力は劣り、不動産市場は引き続き弱含みにて推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		39,000 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、鳥取市の旧市街地に住宅地域の存する圏域と判定した。その中でも「立川町」「吉方町」に存する住宅地域との関連が強い。古くからの住宅地域であり他地域からの転入は少なく、新興住宅地との競合もあり、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。下落率は徐々に縮小しているが、いまだ下落が継続している状況である。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で500万円前後と思慮する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧市街地の古くからの住宅地域に所在し、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、賃貸建物の想定が困難な画地規模のため、収益価格の試算はできない。また、既成住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 価格形成要因の	[一般的要因] 居住環境等に優れ競争力を有する不動産と、そうでない不動産の格差が広がりつつある。										
	前年標準価格 40,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。										
	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] 個別的要因に特段の変動はない。										
	標準地番号	鳥取 - 8												
	公示価格	39,500 円/㎡												
	②変動率	年間	-2.5%	半年間	-1.3%									

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	197103-1				更地	()	不整形	北5m市道 中間画地		近商 (80,300) 準防
b	197103-2				更地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		1中専 (60,200) 準防
c	197103-3				建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5m市道 中間画地		1中専 (60,200) 準防
d	197101-8				更地	()	ほぼ長方形	南4m市道、東4m 角地		1住居 (60,160) 準防
e	197081-12				建付地	()	不整形	北東4.5m市道 中間画地		1中専 (60,180) 準防
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	() 35,001	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	37,957	$\frac{100}{[102.0]}$	37,213	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,200
b	() 37,131	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	39,574	$\frac{100}{[101.0]}$	39,182	画地 0.0 行政 0.0	39,200
c	() 37,268	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	39,720	$\frac{100}{[100]}$	39,720	その他 0.0	39,700
d	() 44,713	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	42,543	$\frac{100}{[105.9]}$	40,173		40,200
e	() 34,213	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	37,509	$\frac{100}{[97.0]}$	38,669	$[\frac{100}{100}]$	38,700
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 -0.15	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -8.8	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	%/月 -0.15	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 39,000 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。										
(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
				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		賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 6	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	6,350,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	鳥取市吉方温泉3丁目423番				②地積 (㎡)	121	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		1住居 (60,200) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	住宅の中に店舗等も混在する既存住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	鳥取駅 南東 1.1km	法令規制	1住居 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、地域的な変動要因は見られない。概ね現況のまま推移していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 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	同一需給圏は鳥取市内旧市街地の圏域。需要者の中心は鳥取市在住の30才から40才代の一次取得者層で圏域外からの転入はほとんど見られない。近隣地域周辺は旧来からの既存住宅地域で郊外への転出傾向があり、需給はやや弱含み。総額面における需要の中心は、土地では800万円前後、新築の戸建物件で2,500万円程度であるが、価格にかかわらず新築・中古物件の取引は薄い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の中に店舗兼居宅も存する旧来型既存住宅地域で、これまでその接近性要因から保たれていた価格水準の下落傾向が未だ見られることから、指定基準地との検討を踏まえ、対前年変動率にも留意し、比準価格をやや下回る標記をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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	-2.0	-2.0	
	鳥取（県） - 5	[98.0] / 100	100 [100]	100 [76.8]	[102.0] / 100	52,100						0.0	0.0	
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 古くからの住宅地域は新興住宅地との競合にあり、需要は低調である。									
	■継続 □新規		前年標準価格 53,000 円/㎡		[地域要因] 郊外マンションの出現等による需要シフト。									
	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	-0.9 %	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	197041 - 15				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1住居 (60, 200) 準防
b	197071 - 52				更地	()	ほぼ整形	西6m市道、北5m 角地		近商 (90, 300) 準防
c	197043 - 2				建付地	()	ほぼ長方形	南4m市道 中間画地		1住居 (60, 160) 準防
d	197043 - 3				更地	()	ほぼ長方形	南西5.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
e	197041 - 12				更地	()	ほぼ台形	南4m市道、東 3.5m 角地		1住居 (60, 160) 準防
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	() 57,921	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	57,458	$\frac{100}{[110.0]}$	52,235	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,300
b	() 56,127	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	54,492	$\frac{100}{[105.0]}$	51,897	画地 +2.0 行政 0.0	52,900
c	() 32,272	$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,877	$\frac{100}{[100.8]}$	55,434	その他 0.0	56,500
d	() 22,688	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.5]}$	44,208	$\frac{100}{[95.0]}$	46,535		47,500
e	() 52,985	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	53,200	$\frac{100}{[102.4]}$	51,953	$[\frac{102.0}{100}]$	53,000
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 -0.10	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 +10.0		
b	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 +5.0		
c	売急ぎ	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -49.5	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 -5.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 53,000 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				既成市街地内宅地								
(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
				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	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) (\quad - \quad) %
	⑧収益価格		円 (\quad 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	敷地面積が小規模で、収益目的の建物は成立し難い。						

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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 38,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 鳥取市滝山744番2外, Area: 347㎡, Regulations: 1中専(60,200)), (2) 近隣地域 (Range: 東50m, 西50m, 南50m, 北50m, Scale: 350㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land, +2.0), (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 38,500 円/㎡, Income method: 30,500 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (Standard price: 39,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 鳥取 (県) - 10, Previous year price: 63,500 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 39,000 円/㎡, Change rate: -1.3%)

(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	197043-4				更地	()	ほぼ長方形	北東5m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
b	197043-5				更地	()	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)
c	197042-3				建付地	()	ほぼ正方形	南西5m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
d	197042-4				建付地	()	ほぼ整形	北3.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)
e	197031-10				更地	()	不整形	南6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
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	() 35,238	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	34,674	$\frac{100}{[98.0]}$	35,382	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,100
b	() 42,352	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	41,759	$\frac{100}{[110.6]}$	37,757	画地 +2.0 行政 0.0	38,500
c	() 39,763	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,094	$\frac{100}{[98.0]}$	39,892	その他 0.0	40,700
d	() 28,367	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	40,507	$\frac{100}{[107.5]}$	37,681	$[\frac{102.0}{100}]$	38,400
e	() 51,372	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	55,961	$\frac{100}{[130.0]}$	43,047		43,900
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 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	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 +30.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,500 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					既成市街地内宅地				
(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 checked="" 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)
	4,093,785	674,318	3,419,467	2,872,500	546,967	(0.9689) 529,956	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,599,120 円 (30,500 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <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

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	138.80	L S 2 F		277.60		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	347 ㎡	11.5 m × 21.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ 3LDK 約65㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	住宅	138.80	100.0	138.80	1,278	177,386		2.0		354,772
~										
~										
~										
計		277.60	100.0	277.60		354,772				709,544

⑨年額支払賃料	354,772 円 × 12ヶ月 = 4,257,264 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 277.60 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等で担保されているので、計上しない。 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	4,257,264 円 × 4.0 % + 円 × % = 170,291 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,086,973 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	709,544 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,812 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,093,785 円 (11,798 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19704 (収-5)	1,298 (1,261)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,298	対象基準階の月額実質賃料 1,280 円/㎡ 月額支払賃料 (1,278 円/㎡) 基準階 1F B
b	19704 (収-6)	1,071 (1,068)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,071	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	150,000 円	37,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	127,718 円	4,257,264 ×	3.0 %
③公租公課	土地 21,600 円	査定額	
	建物 300,000 円	37,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	37,500 円	37,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,500 円	37,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	674,318 円	(1,943 円/㎡)	(経費率 16.5 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	37,500,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 277.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,872,500 円 (8,278 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,093,785	円
②総費用		674,318	円
③純収益 ①-②		3,419,467	円
④建物等に帰属する純収益		2,872,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		546,967	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		529,956	円
		(1,527	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,599,120 円	(30,500 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 8	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	鳥取市吉成南町1丁目545番外「吉成南町1-20-4」				②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)		
	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	鳥取駅 1.8km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 150m、南 200m、北 150m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 7m市道	交通施設	鳥取駅 南西 1.8km	法令規制	1中専 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	58,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	39,000 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	同一需給圏は鳥取市南部近郊の中規模住宅地で、需要者の中心は鳥取市及び周辺の居住者。近隣地域周辺は宅地分譲が活発でこれまで需給は比較的安定していた。最近の景気動向を反映して弱含みであった需給はやや持ち直し傾向にある。総額面における需要の中心は、土地では1,500万円前後、新築の戸建物件で3,000万円程度であるが、総額面が重視されることから区画の細分化がみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新興型宅地開発の中心となった駅南方の郊外型一般住宅地域であり、総額面が重要視され比較的小規模な画地を有する後進の開発分譲住宅地域に押され気味ではある。市場性を中心として価格形成される地域であることから、指定基準地との検討を踏まえ、基準価格を採用し、収益価格を参考として、標記をもって鑑定評価額を決定した。										
(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
	鳥取（県） - 10										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	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
	前年標準価格 57,500 円/㎡	[100.8] / 100	100 [102.0]	100 [109.1]	[101.0] / 100	58,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 標準地番号 公示価格 円/㎡										
②変動率	年間 +0.9%	半年間 %									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は低調。消費も低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇も見られるが、概ね下落傾向。									
		[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は回復傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。									
	[個別的要因] 特になし。										

(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	197073-29				更地	()	ほぼ台形	南東6m市道、北6m角地		工業 (60, 200)
b	197073-28				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道中間画地		1住居 (60, 200)
c	197073-27				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道中間画地		1中専 (60, 200)
d	197072-4				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道、北東6m準角地		準工 (70, 200)
e	197041-3				更地	()	ほぼ長方形	東6m市道中間画地		工業 (60, 200)
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	() 69,570	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	65,997	$\frac{100}{[115.2]}$	57,289	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,900
b	() 51,400	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	54,971	$\frac{100}{[95.1]}$	57,803	画地 +1.0 行政 0.0	58,400
c	() 58,511	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,339	$\frac{100}{[102.0]}$	57,195	その他 0.0	57,800
d	() 65,383	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	62,770	$\frac{100}{[102.0]}$	61,539	$\frac{[101.0]}{100}$	62,200
e	() 66,691	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	65,370	$\frac{100}{[114.7]}$	56,992		57,600
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 +0.10	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +22.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 58,000 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					既成市街地内宅地				
(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 個別的な 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 [\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							
<input checked="" 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)
	3,043,834	490,962	2,552,872	2,037,560	515,312	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						499,286	5.0 %
	⑧ 収益価格	9,985,720 円 (39,000 円/㎡)					
	⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	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 <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

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	102.40	L S 2 F		204.80		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	256 ㎡	12.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ 2DK 約45㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	102.40	100.0	102.40	1,288	131,891	2.0	263,782
~								
~								
~								
計		204.80	100.0	204.80		263,782		527,564
⑨年額支払賃料						263,782 円 × 12ヶ月	=	3,165,384 円
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 204.80 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されている。		0 円
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))						3,165,384 円 × 4.0 %	+ 円 × % =	126,615 円
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								3,038,769 円
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						527,564 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	5,065 円
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)	円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 円
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						3,043,834 円	(11,890 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19707 (収-13)	1,161 (1,127)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,248	対象基準階の月額実質賃料 1,290 円/㎡ 月額支払賃料 (1,288 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-8)	1,256 (1,220)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,351	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	106,400 円	26,600,000 ×	0.4 %
②維持管理費	94,962 円	3,165,384 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,600 円	査定額	
	建物 212,800 円	26,600,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	26,600 円	26,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,600 円	26,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	490,962 円	(1,918 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	26,600,000 円	130,000 円/㎡ ×	204.80 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,037,560 円 (7,959 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,043,834	円
②総費用		490,962	円
③純収益 ①-②		2,552,872	円
④建物等に帰属する純収益		2,037,560	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		515,312	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		499,286	円
		(1,950	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,985,720 円	(39,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -9), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), and 57,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (47,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), 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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

(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	197031-9				建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		近商 (80,300) 準防
b	197032-5				更地	()	長方形	南西8m市道 中間画地		商業 (80,400) 準防
c	197033-7				建付地	()	長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (80,400) 準防
d	197081-6				建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		1低専 (60,100) 準防
e	197082-12				更地	()	ほぼ長方形	南西7.5m市道、 南東6m角地		近商 (90,300) 準防
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	() 59,524	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	60,186	$\frac{100}{[103.2]}$	58,320	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,300
b	() 57,178	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	57,178	$\frac{100}{[100]}$	57,178	画地 0.0 行政 0.0	57,200
c	() 48,621	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	60,776	$\frac{100}{[106.0]}$	57,336	その他 0.0	57,300
d	() 54,909	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	71,743	$\frac{100}{[119.1]}$	60,238		60,200
e	() 50,885	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	56,583	$\frac{100}{[98.5]}$	57,445	$[\frac{100}{100}]$	57,400
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 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	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		
c	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 +6.0		
d	限定価格	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 57,500 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		既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため。						
(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個別的な 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 checked="" 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)
	5,516,199	919,094	4,597,105	3,929,580	667,525	(0.9689) 646,765	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	12,935,300 円 (41,300 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <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

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	190.00	L S 2 F		380.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	313 ㎡	9.0 m × 35.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	周辺の土地利用を勘案のうえ、ファミリー層 2LDK タイプ			⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	190.00	100.0	190.00	1,258	239,020	2.0	478,040		
~										
~										
~										
計		380.00	100.0	380.00		478,040		956,080		
⑨年額支払賃料						478,040 円 × 12ヶ月	=	5,736,480 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 380.00 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円		
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠						共同住宅を想定しており計上しない。				
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円		
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されており計上しない。				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						5,736,480 円 × 4.0 %				
						+ 円 × %	=	229,459 円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						5,507,021 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						956,080 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	9,178 円		
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)				
						円 × 96.0 % × 0.3400	=	0 円		
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円		
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						5,516,199 円 (17,624 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19703 (収-1)	1,711 (1,661)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,347	対象基準階の月額実質賃料 1,260 円/㎡ 月額支払賃料 (1,258 円/㎡) 基準階 2F B
b	19703 (収-2)	1,192 (1,190)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,192	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	205,200 円	51,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	172,094 円	5,736,480 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 410,400 円	51,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	919,094 円	(2,936 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	51,300,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 380.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,929,580 円 (12,555 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,516,199	円
②総費用		919,094	円
③純収益 ①-②		4,597,105	円
④建物等に帰属する純収益		3,929,580	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		667,525	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		646,765	円
		(2,066	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	12,935,300 円	(41,300 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -10	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印
鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	鳥取市吉成字下池田1022番				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	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	鳥取駅 850m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 200m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	鳥取駅 南西 850m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外住宅地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	64,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	40,400 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	同一需給圏は鳥取市南部近郊の中規模住宅地で、需要者の中心は鳥取市及びその周辺の居住者。近隣地域周辺は宅地分譲が活発でこれまで需給は比較的安定していた。最近の景気動向を反映して弱含みであった需給はやや持ち直し傾向にある。総額面における需要の中心は、土地では1,400万円前後、新築の戸建て物件で3,000万円程度であるが、土地では区画の細分化による1,000万円強程度が市場の中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鳥取駅に近い一般住宅地域であり、これまで交通接近条件を主たる要因として人気が高かった地域である。画地規模が大きいものの、単価的底値感から反転が見受けられる。市場性を中心に価格形成される地域であることから、一般的要因を踏まえ、対前年度価格との変動率に留意した結果、基準価格を採用し、収益価格を参考として、標記をもって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		前年標準価格 63,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は低調。消費も低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇も見られるが、概ね下落傾向。					
	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		鳥取 - 5 標準地番号 鳥取 公示価格 63,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は好調で、地価動向は、やや上昇傾向にある。					
	②変動率		年間 +0.8%	半年間 +0.3%		[個別的要因] 特になし。					

(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	197073 -26				建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m市道 中間画地		1住居 (60,180)
b	197072 -3				更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1中専 (60,200)
c	197031 -33				建付地	()	不整形	南4m市道 中間画地		準工 (60,200)
d	197081 -5				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		2中専 (60,200)
e	197101 -22				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		2中専 (60,200)
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	() 51,440	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,068	$\frac{100}{[88.2]}$	62,435	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	63,700
b	() 67,061	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	67,799	$\frac{100}{[106.7]}$	63,542	画地 +2.0 行政 0.0	64,800
c	() 59,202	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	61,096	$\frac{100}{[91.3]}$	66,918	その他 0.0	68,300
d	() 59,865	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	59,687	$\frac{100}{[99.9]}$	59,747	$\frac{[102.0]}{100}$	60,900
e	() 63,039	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,174	$\frac{100}{[99.9]}$	62,236		63,500
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 +0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.10	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 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 64,000 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					既成市街地内宅地				
(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 [\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							
<input checked="" 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)
	2,666,063	429,576	2,236,487	1,769,460	467,027	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						452,502	5.0 %
	⑧収益価格	9,050,040 円 (40,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	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 <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

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	89.60	L S 2 F		178.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	12.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ 2DK 約40㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	89.00	100.0	89.00	1,298	115,522	2.0	231,044
~								
~								
~								
計		178.00	100.0	178.00		231,044		462,088
⑨年額支払賃料		231,044 円 × 12ヶ月 = 2,772,528 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 178.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)		保証金により担保されているので計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))		2,772,528 円 × 4.0 % + 円 × % = 110,901 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,661,627 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		462,088 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,436 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		2,666,063 円 (11,902 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19707 (収-9)	1,383 (1,342)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,343	対象基準階の月額実質賃料 1,300 円/㎡ 月額支払賃料 (1,298 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-10)	1,139 (1,077)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,266	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	92,400 円	23,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	83,176 円	2,772,528 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 184,800 円	23,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	23,100 円	23,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,100 円	23,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	429,576 円	(1,918 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	23,100,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 178.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,769,460 円 (7,899 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,666,063	円
②総費用		429,576	円
③純収益 ①-②		2,236,487	円
④建物等に帰属する純収益		1,769,460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		467,027	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		452,502	円
		(2,020	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,050,040 円	(40,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -11), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (9,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (鳥取市桜谷字西ノ前652番), (2) 近隣地域 (東 150m, 西 100m, 南 150m, 北 50m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、桜谷、東今在家、正蓮寺地区を中心とする鳥取市南東部住宅地域と判定した。), (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、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格と見做す。), (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 鳥取 (県) - 10), (10) 前年標準価格等の前 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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	197082-4			更地	()	長方形	南9m市道 中間画地		1低専 (50, 80)
b	197101-4			更地	()	ほぼ長方形	南17.5m県道 中間画地		1低専 (50, 80)
c	197031-42			更地	()	台形	北東6m市道 中間画地		1中専 (60, 200)
d	197082-5			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道、北4m 角地		1低専 (60, 80)
e	197082-6			建付地	()	ほぼ長方形	南5.5m市道 中間画地		1低専 (50, 80)

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	() 57,570	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,780	$\frac{100}{[102.9]}$	55,180	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	55,200
b	() 53,950	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	56,177	$\frac{100}{[111.3]}$	50,473	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50,500
c	() 52,930	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	54,567	$\frac{100}{[102.9]}$	53,029	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	53,000
d	() 51,676	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	49,887	$\frac{100}{[96.0]}$	51,966	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,000
e	() 46,161	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,536	$\frac{100}{[98.0]}$	51,567	$[\frac{100}{100}]$	51,600

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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-2.0	環境	+4.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.10	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	+6.0
			画地	-3.1	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	-2.0	環境	+5.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	-2.0
			画地	+4.0	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	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-3.0
			画地	+2.0	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： 52,500 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				既成宅地であ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"/> 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	対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 12	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市寺町40番4外				②地積 (㎡)	212	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		1住居 (60,200) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	一般住宅、共同住宅のほか寺院も多い既成住宅地域	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	鳥取駅 南東 1km	法令規制	1住居 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地に存する既存の住宅地域であり、地域的な変動要因は見られない。概ね現況のまま推移していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	42,800 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	同一需給圏は鳥取市内旧市街地の圏域。需要者の中心は鳥取市在住の30才から40才代の一次取得者層で圏域外からの転入はほとんど見られない。近隣地域周辺は旧来からの既存住宅地域で郊外への転出傾向が顕著であり需給は弱含み。総額面における需要の中心は、土地では1,000万円前後、新築の戸建物件で2,500万円程度であるが、価格にかかわらず新築・中古物件の取引は薄い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の中に共同住宅も存する旧来型既存住宅地域で、これまでその接近性要因から保たれていた価格水準の下落傾向が未だ見られることから、指定基準地との検討を踏まえ、対前年変動率にも留意し、比準価格に相当する標記をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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	-4.0	-3.0	
	鳥取（県） - 5	[98.0] / 100	100 [100]	100 [70.8]	[100] / 100	55,400							-24.0	0.0
(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] 古くからの住宅地域は新興住宅地との競合にあり、需要は低調である。										
	前年標準価格 56,000 円/㎡			[地域要因] 外部からの転入は見られず、地域内の需要である。										
	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	-0.9 %	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	197043-6				更地	()	不整形	南西4m市道 中間画地		1住居 (60, 160) 準防
b	197043-7				建付地	()	袋地等	東8.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200) 準防
c	197031-8				建付地	()	ほぼ整形	東4m市道 中間画地		1住居 (60, 160) 準防
d	197101-12				建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5m市道 中間画地		近商 (80, 300) 準防
e	197042-5				更地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西5m 準角地		1住居 (60, 200) 準防
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	() 40,871	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	53,732	$\frac{100}{[96.9]}$	55,451	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	55,500
b	() 47,473	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	76,407	$\frac{100}{[138.6]}$	55,128	画地 0.0 行政 0.0	26,200
c	() 24,153	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,914	$\frac{100}{[91.2]}$	26,221	その他 0.0	55,800
d	() 55,778	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,778	$\frac{100}{[100]}$	55,778	[$\frac{100}{100}$]	55,300
e	() 57,568	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	62,334	$\frac{100}{[112.7]}$	55,310		
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 -0.10	街路 0.0 画地 -25.0	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -32.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 -10.0 画地 +2.0	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 +15.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 55,500 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					既成市街地内宅地						
(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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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		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	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 checked="" 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)
	2,559,810	406,761	2,153,049	1,685,200	467,849	(0.9689) 453,299	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,065,980 円 (42,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 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 <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

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.80	L S 2 F		169.60		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	200%	212㎡	8.0m × 26.0m	前面道路：市道 7.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ 2DK 約40㎡を想定			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	住宅	84.80	100.0	84.80	1,308	110,918		2.0		221,836
~										
~										
~										
計		169.60	100.0	169.60		221,836				443,672
⑨年額支払賃料						221,836 円 × 12ヶ月 =				2,662,032 円
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 169.60 ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されているので、計上しない。				0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,662,032 円 × 4.0 % + 円 × % =				106,481 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										2,555,551 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						443,672 円 × 96.0 % × 1.00 % =				4,259 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =				0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 % =				0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,559,810 円 (12,075 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19704 (収-7)	1,206 (1,141)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93.0}$	$\frac{100}{100}$	1,297	対象基準階の月額実質賃料 1,310 円/㎡ 月額支払賃料 (1,308 円/㎡) 基準階 1F B
b	19704 (収-8)	1,225 (1,190)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93.0}$	$\frac{100}{100}$	1,317	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	88,000 円	22,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	79,861 円	2,662,032 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,900 円	査定額	
	建物 176,000 円	22,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	406,761 円	(1,919 円/㎡)	(経費率 15.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	22,000,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 169.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,685,200 円 (7,949 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,559,810	円
②総費用		406,761	円
③純収益 ①-②		2,153,049	円
④建物等に帰属する純収益		1,685,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		467,849	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		453,299	円
		(2,138	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,065,980 円	(42,800 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 13	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		1.2 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	鳥取市晩稲字東土居 2 3 7 番				②地積 (㎡)	610	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)					
	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		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	都市化の影響を受けた旧集落	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	湖山駅 北東 3km	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺における利便施設の集積等都市化の影響を受けながら、やや強含み傾向に向かうものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 方位		+3.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 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	同一需給圏は鳥取市北西部郊外の既成住宅地で、需要者の中心は鳥取市の居住者。近隣地域周辺は大型店進出から宅地開発が活発で都市化の影響を受けているものの、最近の景気動向を反映し持ち直し傾向はあるものの需給は弱含み。総額面における需要の中心は、土地では2,000万円前後と見られるが、一帯開発を中心とした需要が中心と考えられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とした既存住宅地域で、周辺開発も徐々に進捗しつつあるが、これまで大型店等の都市化の影響から潜在的期待値として保たれていた価格水準の一時的下落傾向に、宅地開発の進行による歯止めがみられるので、対前年変動率にも留意した結果、比準価格を標準とし、標記をもって鑑定評価額を決定した。													
(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] 少子高齢化等の影響による住宅地需要の減退。										
	前年標準価格 38,500 円/㎡			[地域要因] 既存農家集落であるが、隣接地域都市化の影響が及びつつある。										
	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/㎡			[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	197031-22				底地	()	長方形	西17m市道 中間画地		準工 (60, 200)
b	197101-5				更地	()	ほぼ長方形	南3.5m市道、西2m角地		1住居 (60, 160)
c	197042-6				更地	()	ほぼ長方形	南西16.5m市道 中間画地		準住居 (60, 200)
d	197043-8				更地	()	長方形	南東5.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
e	197081-1				建付地	()	ほぼ台形	南東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
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	(35,542) 59,237	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	59,237	$\frac{100}{[157.5]}$	37,611	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,700
b	() 33,395	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	34,499	$\frac{100}{[92.2]}$	37,418	画地 +3.0 行政 0.0	38,500
c	() 39,319	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,540	$\frac{100}{[103.8]}$	37,129	その他 0.0	38,200
d	() 36,391	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,107	$\frac{100}{[94.7]}$	37,072	[103.0] 100	38,200
e	() 32,456	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	34,544	$\frac{100}{[92.0]}$	37,548		38,700
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 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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +50.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.2	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 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	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 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	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 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,500 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					既成市街地内宅地							
(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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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			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		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	農家集落であり賃貸需要がないことから供給例も存しないため適用困難。						

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -14), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4)鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6)路線価 (平成 31年 1月), (2)実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (鳥取市国府町稲葉丘2丁目220番外), (2) 地積 (255 ㎡), (9) 法令上の規制等 (1中専 (60,200)), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 ガス 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (鳥取駅 3.8km), (2) ①範囲 (東 150m, 西 150m, 南 50m, 北 150m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 15.0 m, 奥行 約 18.0 m, 規模 270 ㎡程度, 形状 長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 中規模開発された一般住宅地域, 街路: 基準方位北 6m市道, 交通施設: 鳥取駅 南東 3.8km, 法令規制: 1中専 (60,200)), (5) 地域要因の将来予測 (住宅地域として熟成しており、今後も標準的な住宅地域を形成していくものと予測される。), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 28,000 円/㎡, 収益還元法: 19,100 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町の市街化区域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。相当以前に丘陵地に開発された分譲地であり、幅員が狭い住宅団地のため人気がなく、市場性は停滞気味である。土地は270㎡程度で800万円程度、新築の戸建住宅で2,200万円程度の物件が需要の中心となっている。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用目的での取引が主で、近隣地域、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方対象地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、その他の収益物件は、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。市場性を反映され価格形成される地域であり、比準価格を採用し、収益価格を参考に、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, 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), (9) 指定基準地 (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), (10) 対年標準価格等の前 (①-1対象基準地の検討: 継続 [x], 新規 [x], 前年標準価格: 28,000 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 [x], 標準地 [x], 標準地番号, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 0.0%, 半年間 %), ③価格形成要因の (一般的な要因: 景気は低調。消費も低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇も見られるが、概ね下落傾向。 [地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。地価は長く下落し、概ね適正水準に至り、現在では概ね横這い傾向にある。 [個別的要因] 特にない)

(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	197073 -20				建付地	()	不整形	北6m市道、東3.3m角地		1中専 (60, 200)
b	197071 -41				更地	()	長方形	南西9m県道中間画地		1住居 (60, 200)
c	197072 -6				建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道、南2m角地		1中専 (60, 160)
d	197031 -41				更地	()	長方形	南東9m県道中間画地		1住居 (60, 200)
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	() 31,967	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	35,440	$\frac{100}{[]}$	35,440	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,100
b	() 54,726	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	54,184	$\frac{100}{[146.5]}$	36,986	画地 +2.0 行政 0.0	37,700
c	() 21,053	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,056	$\frac{100}{[97.0]}$	26,862	その他 0.0	27,400
d	() 34,261	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,786	$\frac{100}{[123.0]}$	27,468	$[\frac{102.0}{100}]$	28,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -9.8	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 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +45.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +16.0		
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： 28,000 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(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	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 個別的な 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 [\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							
<input checked="" 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)
	2,749,468	468,178	2,281,290	2,029,900	251,390	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						243,572	5.0 %
	⑧ 収益価格	4,871,440 円 (19,100 円/㎡)					
	⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	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 <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

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	102.00	L S 2 F		204.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	255 ㎡	15.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約 50 ㎡			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	102.00	100.0	102.00	1,168	119,136	2.0	238,272
~								
~								
~								
計		204.00	100.0	204.00		238,272		476,544
⑨年額支払賃料		238,272 円 × 12ヶ月 = 2,859,264 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 204.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)		保証金等により担保されており計上せず。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))		2,859,264 円 × 4.0 % + 円 × % = 114,371 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,744,893 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		476,544 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,575 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		2,749,468 円 (10,782 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19707 (収-11)	1,056 (1,026)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,235	対象基準階の月額実質賃料 1,170 円/㎡ 月額支払賃料 (1,168 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-12)	823 (800)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	963	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	106,000 円	26,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	85,778 円	2,859,264 ×	3.0 %
③公租公課	土地 11,400 円	査定額	
	建物 212,000 円	26,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	26,500 円	26,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,500 円	26,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	468,178 円	(1,836 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	26,500,000 円	130,000 円/㎡ ×	204.00 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,029,900 円 (7,960 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,749,468	円
②総費用		468,178	円
③純収益 ①-②		2,281,290	円
④建物等に帰属する純収益		2,029,900	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		251,390	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		243,572	円
		(955	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,871,440 円	(19,100 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -15	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	2,320,000 円	1㎡当たりの価格	7,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	鳥取市国府町中河原字屋敷島93番5外				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	都計外		
	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		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	基準方位北 9 m 県道	交通施設	鳥取駅 南東 12km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	7,400 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、旧国府町の農家住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。古くからの農家集落であるため、農業従事者の減少により、新規需要は見込みが少なく、取引はほとんどない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は300㎡程度で200万円程度が中心と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が大半である。近隣地域または周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めたが取引件数が少なく4事例の採用に留まった。対象基準地は、旧郡部の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、基準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 対象基準地の標準価格 (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 対象基準地の標準価格 (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] 景気は低調。消費も低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇も見られるが、概ね下落傾向。							
	前年標準価格 7,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。							
	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 -1.3 %	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	197073 -23				更地	()	ほぼ整形	北3m市道、西2m角地		都計外
b	197073 -22				建付地	()	ほぼ整形	北8m県道中間画地		都計外
c	197073 -25				建付地	()	ほぼ整形	東5m市道、南4.5m角地		都計外
d	197073 -21				建付地	()	ほぼ整形	西6m道路、北2m角地		都計外
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	() 7,574	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,453	$\frac{100}{[99.8]}$	7,468	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,470
b	() 7,707	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,468	$\frac{100}{[100]}$	7,468	画地 0.0 行政 0.0	7,470
c	() 12,133	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,467	$\frac{100}{[156.7]}$	7,318	その他 0.0	7,320
d	() 10,445	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	10,641	$\frac{100}{[144.1]}$	7,384	[$\frac{100}{100}$]	7,380
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.15	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	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 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 +2.0	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 +30.0 その他 0.0	環境 +23.0		
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +30.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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： 7,400 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(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	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 個別的な 要因の比較	⑱ 再調達原価 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(\quad) %	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
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	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							
<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) (\quad - \quad) %
						(\quad)	(\quad)
	⑧ 収益価格	円 (\quad) 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	郡部における農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。					

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 <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 (\quad) 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 16	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,890,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	鳥取市福部町八重原字堂ノ前437番				②地積 (㎡)	950	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		都計外 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 1 m 県道	交通施設	福部駅 南 2.6km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,150 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、鳥取市福部町、鳥取市国府町及び隣接の岩美郡岩美町に農家住宅地域が存在する圏域と判定した。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定され、その層は比較的少ないため、土地需要は低調に推移している。旧町村部の住宅地においては取引規模等が多様であるため、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	対象基準地は旧福部村の農家住宅地域に所在し、収益物件は殆どみられないため、収益価格の試算は断念した。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。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、類似性が認められる取引事例を採用して求められた比準価格の規範性は高い。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) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格 (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] 市街地への人口流入は継続しており、農家住宅地域においては不動産に対する需要に乏しく、地価は下落基調である。						
	前年標準価格 5,200 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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] 個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間	-1.0 %	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	197103-4				建付地	()	ほぼ長方形	南西7m県道 中間画地		都計外
b	197103-5				更地	()	ほぼ台形	南3m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
c	197073-22				建付地	()	ほぼ整形	北8m県道 中間画地		都計外
d	197041-47				建付地	()	ほぼ整形	北東2m町道 中間画地		(都) (70,240)
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	() 4,218	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	4,121	$\frac{100}{[]}$ 81.6	5,050	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,050
b	() 5,300	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$ 98.0	5,251	$\frac{100}{[]}$ 102.8	5,108	画地 0.0 行政 0.0	5,110
c	() 7,707	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	7,468	$\frac{100}{[]}$ 139.7	5,346	その他 0.0	5,350
d	() 4,934	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$ 95.0	$\frac{100}{[]}$	5,121	$\frac{100}{[]}$ 100.4	5,101		5,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +50.0		
d	正常	%/月 -0.20	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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 : 5,150 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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"/> 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 (\quad) 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	旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、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 <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 (\quad) 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 10日, 令和 元年 7月 1日, 正常価格, [平成 31年 1月], 1.1 倍, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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	197103-6			更地	()	ほぼ台形	北西11m市道、南7m角地		(都) (70, 400)	
b	197103-7			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道中間画地		(都) (70, 360)	
c	197103-9			建付地	()	不整形	南西4.5m道路中間画地		(都) (70, 270) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
d	197081-24			更地	()	ほぼ台形	北12m県道中間画地		(都) (70, 400)	
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	() 14,720	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,881	$\frac{100}{[116.7]}$	13,608	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,600
b	() 14,534	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,040	$\frac{100}{[104.1]}$	13,487	画地 0.0 行政 0.0	13,500
c	() 15,309	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,483	$\frac{100}{[113.3]}$	13,665	その他 0.0	13,700
d	() 20,102	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,534	$\frac{100}{[123.2]}$	13,420		13,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 -0.13	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 -0.13	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 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	限定価格	%/月 -0.13	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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： 13,600 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。										
(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
				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	旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、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 <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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and a blank column. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取, 氏名, and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,900 円/㎡), and two blank columns.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率, and a blank column. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 25日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月], 1.1 倍, and 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation Method), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), and (10) 対年標準価格等 (Yearly Standard Price). Contains various numerical values and descriptive text.

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	197083-49				建付地	()	ほぼ長方形	南4m市道、東5m角地		(都) (80,240)	
b	197083-50				建付地	()	台形	東10m県道中間画地		(都) (70,400)	
c	197031-20				更地	()	ほぼ整形	北西5m町道、南東2m二方路		(都) (70,300)	
d	197031-14				建付地	()	不整形	西6m町道中間画地		(都) (70,360)	
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	() 24,510	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,058	$\frac{100}{[83.0]}$	27,781	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,300	
b	() 24,523	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,539	$\frac{100}{[99.8]}$	26,592	画地 +2.0 行政 0.0	27,100	
c	() 29,837	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,542	$\frac{100}{[103.0]}$	28,682	その他 0.0	29,300	
d	() 20,576	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	22,862	$\frac{100}{[87.0]}$	26,278		26,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102.0}{100}]$		
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 -0.10	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 -17.0 その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.10	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	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 +3.0 その他 0.0			
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0 その他 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,900 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				既成宅地であ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"/> 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	対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -19	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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		鳥取市河原町中井字前田273番3				②地積 (㎡)	290	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) (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用		農家住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性		特記事項		農家住宅の多い中山間地の住宅地域							
	⑤地域要因の将来予測		中山間地の農家集落地域は、第一次産業従事者の減少、過疎化により土地需要に回復の兆しが見いだせない。今後も同様の傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		8,100 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、鳥取市河原町を中心として、隣接する八頭郡の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、鳥取市河原町内、隣接の八頭郡内に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。近年、中山間地の農家集落地域での取引件数が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格と思料する。収益還元法は、中山間地の農家集落地域では賃貸市場が未成熟で、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特性及び周辺地域の地域特性を踏まえ、試算価格査定の手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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			前年標準価格 8,200 円/㎡		③ 価格変動要因										
	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			標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 農家集落地域では、人口減少、第一次産業従事者の減少による土地需要の弱含みが続いている。		[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 -1.2 %	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	197081 -26			底地	()	ほぼ台形	北西9m県道 中間画地		(都) (70,400)
b	197082 -7			更地	()	ほぼ整形	北東4m市道 中間画地		(都) (70,240)
c	197083 -46			建付地	()	不整形	南西2m道路 中間画地		(都) (70,240)
d	197083 -44			更地	()	ほぼ台形	北東8m県道 中間画地		(都) (70,400)
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	(5,982) 8,548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	9,108	$\frac{100}{[115.6]}$	7,879	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,880
b	() 6,049	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	7,047	$\frac{100}{[85.8]}$	8,213	画地 0.0 行政 0.0	8,210
c	() 5,428	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	5,799	$\frac{100}{[72.0]}$	8,054	その他 0.0	8,050
d	() 13,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,328	$\frac{100}{[162.8]}$	8,187		8,190
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	

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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +55.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			

才比準価格決定の理由 〔比準価格： 8,100 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				既成宅地であ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 [] / 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							
<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) (%)
						()	(-)
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。					

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 <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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 25日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, [平成 31年 1月], 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Farm residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対年標準価格等の前 (Previous year standard price, etc.).

(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	197081 -26			底地	()	ほぼ台形	北西9m県道 中間画地		(都) (70,400)
b	197081 -27			更地	()	不整形	東20m国道 中間画地		都計外
c	197081 -28			建付地	()	ほぼ長方形	南東2.5m市道 中間画地		都計外
d	197102 -7			建付地	()	ほぼ長方形	北9.5m県道 中間画地		(都) (70,400)
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	(5,982) 8,548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	9,108	$\frac{100}{[88.2]}$	10,327	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,300
b	() 13,534	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.9]}$	16,064	$\frac{100}{[152.3]}$	10,548	画地 0.0 行政 0.0	10,500
c	() 18,181	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,926	$\frac{100}{[151.9]}$	11,801	その他 0.0	11,800
d	() 18,081	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,936	$\frac{100}{[162.8]}$	11,017		11,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	

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 -0.10	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	-16.0
			画地	-6.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.20	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	+45.0
			画地	-17.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.20	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	+55.0
			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 -0.13	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	+55.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			

才比準価格決定の理由 〔比準価格： 10,700 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				既成宅地であ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"/> 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) (\quad - \quad) %
	⑧収益価格	円 (\quad 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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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 <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 (\quad 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ