

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

鑑定評価額	2,780,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 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	1.0 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		西伯郡大山町上萬字村 4 1 8 番				②地積 (㎡)	323	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)					
	台形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する古くからの住宅地域	西4.5m町道	水道 ガス 下水	大山口駅 2.3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 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 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 農家住宅の多いなか、一般住宅も見られる農家集落地域					
	⑤地域要因の将来予測		古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はないが、人口減少、農業従事者の減少により土地需要は弱含みが続いている。今後も土地価格は緩やかに下落すると予測する。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		8,600 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大山町内の農家集落地域及び隣接する米子市淀江町の農家集落地域を含む圏域と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。高齢化、過疎化の進展により、需要は弱含みで取引件数は少なく土地価格は下落傾向と史料する。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。											
(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、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので信頼性の認められる価格と史料する。収益還元法は、農家集落地域で賃貸市場が未成熟なため、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の地域特性を踏まえ、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 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	+3.0 +3.0 +37.0 0.0 0.0
	大山（県） - 3	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [145.3]	[100] / 100	8,670						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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 8,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[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。					
	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/㎡				[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	-1.1 %	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	197081-32			底地	()	台形	北東2.5m道路 中間画地		都計外
b	197082-2			建付地	()	ほぼ長方形	南5.5m町道、東2m角地		都計外
c	197083-21			建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m町道、北4m角地		都計外
d	197083-28			更地	()	ほぼ長方形	北3.9m町道、東1.5m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	(8,280) 11,828	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,973	$\frac{100}{[137.2]}$	8,727	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,730
b	() 12,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	12,754	$\frac{100}{[145.0]}$	8,796	画地 0.0 行政 0.0	8,800
c	() 6,256	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,298	$\frac{100}{[78.0]}$	8,074	その他 0.0	8,070
d	() 9,250	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,902	$\frac{100}{[102.0]}$	8,727	[$\frac{100}{100}$]	8,730
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 -0.10	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 +40.0		
			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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +45.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0		
			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 0.0	環境 +2.0		
			画地 +1.0	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： 8,600 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"/>	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

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

鑑定評価額	2,900,000 円	1㎡当たりの価格	4,500 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 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		西伯郡大山町坊領字下松本302番				②地積 (㎡)	645	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)				
	1:1.5	住宅W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東5.5m町道	水道 下水	大山口駅 5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 300 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 25.0 m、規模 500 ㎡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農家集落地域		
	⑤地域要因の将来予測		中山間地の農家集落地域は、人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は低調に推移している。今後も同様の傾向で推移するものと予測する。		街路		基準方位北、5.5 m町道		交通施設		
							大山口駅 南東 5km		法令 規制		
(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		4,500 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、大山町内の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。圏域内では取引件数の少ない状況が続き、土地需要が低調に推移していることから土地価格は下落傾向と思料する。このような状況のなか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、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので信頼性の認められる価格と思料する。収益還元法は、農家集落地域で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 4,550 円/㎡		③ 価格変動要因		[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。				
	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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率		年間 -1.1 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197083 - 17			建付地	()	ほぼ台形	北東6.5m県道 中間画地		都計外
b	197083 - 19			底地	()	ほぼ台形	北西2.5m町道、 南西2m角地		都計外
c	197083 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m町道、北 4m角地		都計外
d	197081 - 33			更地	()	ほぼ整形	西4m町道 中間画地		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	() 3,949	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,866	$\frac{100}{[85.5]}$	4,522	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,520
b	() 2,042 5,105	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,206	$\frac{100}{[115.2]}$	4,519	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,520
c	() 6,256	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,298	$\frac{100}{[142.8]}$	4,410	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,410
d	() 6,097	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,498	$\frac{100}{[122.4]}$	4,492	その他 0.0	4,490
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	0.0	交通・接近	-5.0	環境	-10.0
			画地	0.0	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	-2.0	交通・接近	+4.0	環境	+13.0
			画地	-4.0	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+40.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	限定価格	% / 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	+20.0
			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： 4,500 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) (\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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,600 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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 (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 and verification of estimated prices), (8) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

(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 -5			更地	()	台形	北西9m町道 中間画地		都計外
b	197081 -32			底地	()	台形	北東2.5m道路 中間画地		都計外
c	197081 -37			更地	()	ほぼ長方形	南東15m国道 中間画地		都計外
d	197082 -2			建付地	()	ほぼ長方形	南5.5m町道、東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	() 12,255	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,508	$\frac{100}{[100]}$	12,508	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,500
b	() 8,280 11,828	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,973	$\frac{100}{[95.0]}$	12,603	画地 0.0 行政 0.0	12,600
c	() 12,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,377	$\frac{100}{[105.1]}$	12,728	その他 0.0	12,700
d	() 12,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	12,754	$\frac{100}{[100.9]}$	12,640	[$\frac{100}{100}$]	12,600
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	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	0.0
			画地	-2.0	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	+3.0
			画地	-10.0	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	-4.0	交通・接近	+2.0	環境	+3.0
			画地	-3.1	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: 12,600 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	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <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	
大山（県） -4	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 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	西伯郡大山町高田字京田149番				②地積 (㎡)	931	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)				
	1:1.2	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ 県道背後の住宅地域	東3.5m町道	水道 下水	大山口駅 3.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 100m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 35.0m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	周辺に農地の多い古くからの農家集落地域	街路	基準方位北、3.5m町道	交通施設	大山口駅 南東 3.5km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はないが、人口減少、農業従事者の減少により土地需要は弱含みが続いている。今後も土地価格は緩やかに下落すると予測する。										
(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	4,300 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、大山町内の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。圏域内では取引件数の少ない状況が続き、土地需要が低調に推移していることから土地価格は下落傾向と思料する。このような状況のなか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、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので信頼性の認められる価格と思料する。収益還元法は、農家集落地域で賃貸市場が未成熟なため、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代表標準地 標準地番号	<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	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 4,350 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 -1.1%	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 -33			更地	()	ほぼ整形	西4m町道 中間画地		都計外
b	197083 -9			更地	()	ほぼ台形	西2.5m町道、北 2.5m 準角地		都計外
c	197083 -21			建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m町道、北 4m 角地		都計外
d	197083 -19			底地	()	ほぼ台形	北西2.5m町道、 南西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	() 6,097	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,498	$\frac{100}{[130.0]}$	4,229	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,230
b	() 6,107	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	6,556	$\frac{100}{[142.0]}$	4,617	画地 0.0 行政 0.0	4,620
c	() 6,256	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,298	$\frac{100}{[150.0]}$	4,199	その他 0.0	4,200
d	(2,042) 5,105	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,206	$\frac{100}{[125.2]}$	4,158		4,160
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	限定価格	%／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	0.0	環境	+30.0
			画地	0.0	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	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	+42.0
			画地	-8.8	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+50.0
			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	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	+24.0
			画地	-4.0	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： 4,300 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	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

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

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 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 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	西伯郡大山町赤坂字六反田348番1				②地積 (㎡)	195	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)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の多い国道背後の既存住宅地域	北6m町道	水道 下水	中山口駅 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	国道背後に農家住宅、一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	中山口駅北西 1.3km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	大山町中山地区の中心部で、特段の地域要因の変動はないが、人口減少、農業従事者の減少により土地需要は弱含みが続いている。今後も土地価格は緩やかに下落すると予測する。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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、大山町内の幹線道路沿い及び背後の住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定され、他圏域からの転入は少ないと史料する。大山町が分譲しているナスバクタウンは山陰道への接近性が良好なため堅調に推移しているが、全体としては取引件数は少なく土地価格は下落傾向で推移しているものと思料する。したがって、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、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので信頼性の認められる価格と思料する。収益還元法は、自用としての取引が多い地域で賃貸市場は未成熟なため、適切な収益価格の査定が困難であり適用しない。対象基準地の属する地域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代表標準地 標準地番号	<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	大山（県） - 3	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	12,700 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [114.6]	[100] / 100	11,000					
(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 11,100 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] 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 -0.9%	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	197083 - 1			更地	()	台形	北5m町道 中間画地		都計外
b	197083 - 40			建付地	()	台形	北12m国道 中間画地		都計外
c	197081 - 37			更地	()	ほぼ長方形	南東15m国道 中間画地		都計外
d	197082 - 2			建付地	()	ほぼ長方形	南5.5m町道、東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	() 9,963	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,341	$\frac{100}{[94.8]}$	10,908	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,900
b	() 13,329	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	10,849	$\frac{100}{[101.7]}$	10,668	画地 0.0 行政 0.0	10,700
c	() 12,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,377	$\frac{100}{[121.0]}$	11,055	その他 0.0	11,100
d	() 12,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	12,754	$\frac{100}{[112.3]}$	11,357		11,400
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	-8.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	限定価格	% / 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	+2.0	環境	-5.0
			画地	-1.0	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+2.0	環境	+13.0
			画地	-10.0	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	+4.0	環境	+8.0
			画地	-3.1	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: 11,000 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	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <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 (大山 (県) -6), 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 (2,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 3,500 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 (平成 31年 1月), (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 (Location: 西伯郡大山町退休寺字屋敷上通 2 1 1 番 1 外, Shape: 台形 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東 100m, 西 50m, 南 250m, 北 200m, etc.), (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 3,500 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、大山町内の農家集落地域一円と判定した。), (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、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので信頼性の認められる価格と思考する。), (8) 公示価格とした (公示価格 円/㎡, etc.), (9) 指定からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, etc.), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 3,550 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 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	197082 - 1			建付地	()	ほぼ長方形	東8m町道 中間画地		都計外
b	197083 - 17			建付地	()	ほぼ台形	北東6.5m県道 中間画地		都計外
c	197083 - 18			更地	()	ほぼ台形	西4.5m町道 中間画地		都計外
d	197081 - 33			更地	()	ほぼ整形	西4m町道 中間画地		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	() 3,327	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,696	$\frac{100}{[131.3]}$	3,577	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,580
b	() 3,949	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,866	$\frac{100}{[109.7]}$	3,524	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,520
c	() 3,766	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	4,413	$\frac{100}{[126.0]}$	3,502	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,500
d	() 6,097	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,498	$\frac{100}{[161.0]}$	3,415	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,420
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	0.0	交通・接近	+5.0	環境	+25.0
			画地	0.0	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	+2.0	交通・接近	-4.0	環境	+12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	+20.0
			画地	-16.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	限定価格	% / 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	+15.0	環境	+40.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
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: 3,500 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"/>	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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
大山（県） -7	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	4,800 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		1.0 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	西伯郡大山町松河原字中条屋敷278番				②地積 (㎡)	787	⑨法令上の規制等	都計外 (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	下水 1.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 150m、北 150m		②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0m、奥行 約 23.0m、規模 740㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道背後の農家集落地域	街路	基準方位北、3.5m町道	交通施設	下市駅 北西 1.5km	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	4,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大山町内の沿岸部に近い農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。圏域内では取引件数の少ない状況が続き、土地需要が低調に推移していることから土地価格は下落傾向と思料する。このような状況のなか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、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので信頼性の認められる価格と思料する。収益還元法は、農家集落地域で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標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の	[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。							
	前年標準価格 4,850 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		-									
公示価格 円/㎡											
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	197081-33			更地	()	ほぼ整形	西4m町道 中間画地		都計外
b	197082-1			建付地	()	ほぼ長方形	東8m町道 中間画地		都計外
c	197083-13			建付地	()	不整形	東2.5m町道 中間画地		都計外
d	197083-18			更地	()	ほぼ台形	西4.5m町道 中間画地		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	() 6,097	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,498	$\frac{100}{[108.1]}$	5,086	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,090
b	() 3,327	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,696	$\frac{100}{[102.0]}$	4,604	画地 0.0 行政 0.0	4,600
c	() 5,344	$\frac{100}{[90.0]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,030	$\frac{100}{[120.8]}$	4,992	その他 0.0	4,990
d	() 3,766	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	4,413	$\frac{100}{[98.0]}$	4,503		4,500
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	限定価格	%／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	+6.0
			画地	0.0	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	+2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	限定価格	%／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	0.0	環境	+22.0
			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	0.0	環境	-2.0
			画地	-16.7	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: 4,800 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	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