別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－21	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	1,500,000 円	１㎡当たりの価格	6,100 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市用瀬町安蔵字塚ノ原屋敷９３４番３外			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	都計外（その他）
	台形 2.5:1	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い県道沿いの住宅地域	南東10m県道	水道 下水	因幡社 800m	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　100 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　20.0 m、　奥行　約　20.0 m、　規模　400 ㎡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 １０m県道	交通施設	因幡社駅 北西 800m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧集落として静態的に推移し、少子化等により衰退傾向が続く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　6,100 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	同一需給圏を、鳥取市用瀬町一円の圏域とした。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。地域の衰退傾向等により取引価格の下落傾向が認められ、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。農家住宅が多い古くからの住宅地域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せない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は農家集落内で、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。対象基準地は農家住宅が多い県道沿いの住宅地域に所在し、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　6,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握できない。 ［地域要因］　農家集落で静態的に推移し、需要は減衰的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	２０７０３３ － 29			更地	（　　）	ほぼ整形	北3m道路 中間画地		都計外
b	２０７０３３ － 26			建付地	（　　）	ほぼ台形	北西4m道路 中間画地		都計外
c	２０７０３３ － 25			更地	（　　）	不整形	北東13m国道、南東7m 角地		都計外
d	２０７０３３ － 31			更地	（　　）	長方形	東9m市道 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	（　　） 6,500	100 / [100]	[84.0] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,460	100 / [89.3]	6,114	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	6,110
b	（　　） 8,362	100 / [100]	[95.6] / 100	100 / [100]	100 / [96.0]	8,327	100 / [133.8]	6,223		6,220
c	（　　） 7,235	100 / [100]	[96.9] / 100	100 / [/]	100 / [97.9]	7,161	100 / [117.6]	6,089		6,090
d	（　　） 5,300	100 / [100]	[92.0] / 100	100 / [/]	100 / [50.0]	9,752	100 / [150.0]	6,501		6,500
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 -0.21	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 0.0 その他 0.0	環境 -7.0
b	正常	%／月 -0.21	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +30.0
c	正常	%／月 -0.21	街路 0.0 画地 -2.1	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 +5.0 その他 0.0	環境 +12.0
d	正常	%／月 -0.21	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 -50.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +50.0
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：　6,100 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100		（　　%）	100 / [　　]	[　　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 22　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－22	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,680,000 円	１㎡当たりの価格	14,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市用瀬町別府字垣ノ内４３番６			②地積（㎡）	263（　　）	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）
	1:2	住宅 Ｗ２	農家住宅と一般住宅が混在する国道近くの住宅地域	南東3m市道	水道 下水	用瀬 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　260 ㎡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 ３ｍ市道	交通施設	用瀬駅 南西 700m	法令規制　都計外
	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。概ね現況のまま続くものと予測する。						

(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　14,000 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、鳥取市用瀬町一円の圏域とした。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。旧町村部の衰退傾向等により、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。旧町村部の古くから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せない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は農家住宅と一般住宅が混在する国道近くの住宅地域に所在し、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、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　八頭（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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因：街路 +7.0 交通 +3.0 環境 −8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　14,600 円／㎡	[97.9] / 100	100 / [100]	100 / [101.4]	[100] / 100	14,100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　14,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−3.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握できない。 ［地域要因］　住宅地域で静態的に推移し、需要は減衰的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	２０７０８１ － 63			底地	（　　）	ほぼ整形	南12m市道、北東4m角地		都計外
b	２０７０８１ － 65			更地	（　　）	ほぼ長方形	西8m市道中間画地		都計外
c	２０７０３３ － 35			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南東2.5m市道中間画地		都計外
d	２０７０３３ － 34			更地	（　　）	不整形	東20m国道中間画地		都計外
e	２０７０３３ － 27			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西4m市道中間画地		都計外

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	（10,909） 15,584	100 / [100]	[98.3] / 100	100 / [/]	100 / [97.9]	15,648	100 / [114.1]	13,714	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	13,700
b	（　　） 25,711	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [/]	100 / [100]	25,505	100 / [172.8]	14,760		14,800
c	（　　） 18,181	100 / [100]	[96.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	17,454	100 / [98.0]	17,810		17,800
d	（　　） 13,534	100 / [100]	[95.8] / 100	100 / [/]	100 / [82.9]	15,640	100 / [112.7]	13,878		13,900
e	（　　） 13,500	100 / [100]	[96.4] / 100	100 / [/]	100 / [100]	13,014	100 / [93.0]	13,994		14,000

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 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +13.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.5	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	
c	正常	%／月 -0.21	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	
d	正常	%／月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +15.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0
			画地 -17.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.21	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 -7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　14,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 23　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－23	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	1,450,000 円	１㎡当たりの価格	4,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市佐治町加瀬木字中河原１３１０番１			②地積（㎡）	302（　　）	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）土砂災害警戒区域
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に店舗も介在する既成住宅地域	南5m市道	水道 下水	用瀬 8.8km	
(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	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	佐治町中心部の住商混在地域	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	用瀬駅 南西 8.8km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	佐治町全体で人口減少を主な要因として不動産需要の減少が大きく、取引価格は下落傾向で推移し、今後も同様の傾向と予測する。					

(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　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、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町及び八頭郡の農家集落地域を含む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ると思料する。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから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求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く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及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各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)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	標準地番号　－							街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	地域要因
	－　前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　4,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。 ［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　-2.0％	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	２０７０８３ －41			建付地	（　　）	ほぼ整形	南7.5m国道中間画地		都計外
b	２０７０３３ －25			更地	（　　）	不整形	北東13m国道、南東7m角地		都計外
c	２０７０７３ －4			建付地	（　　）	不整形	東6m国道、北3m角地		都計外
d	－				（　　）				
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	（　　）4,800	100 / [100]	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	4,531	100 / [93.8]	4,830	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	4,830
b	（　　）7,235	100 / [100]	[96.9] / 100	100 / [/]	100 / [97.9]	7,161	100 / [155.9]	4,593		4,590
c	（　　）4,979	100 / [100]	[92.8] / 100	100 / [80.0]	100 / [85.9]	6,724	100 / [133.9]	5,022		5,020
d	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]		100 / [　]			
e	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	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 -0.20	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 -8.0
			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 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +35.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
			画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d		%／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	
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	

オ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 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　－　)　%
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　（３）－２へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 24　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）	－24	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	1,060,000 円	１㎡当たりの価格	3,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市佐治町刈地字小ムカヒ１９３番外			②地積（㎡）	303（　　）	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）土砂災害警戒区域
	2:1	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域	北西3m市道	水道 下水	用瀬 4.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、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　18.0 ｍ、　奥行　約　18.0 ｍ、　規模　320 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	中山間地の農家集落地域	街路	基準方位北、３ｍ市道	交通施設	用瀬駅 南西 4.2km	法令規制 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古くからの中山間地農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。						

(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　3,500 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、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町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。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから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求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。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及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　3,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。 ［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。

(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	２０７０８３ －40			底地	（　　）	不整形	東3m市道 中間画地		都計外
b	２０７０８３ －41			建付地	（　　）	ほぼ整形	南7.5m国道 中間画地		都計外
c	２０７０８３ －42			更地	（　　）	不整形	南東5m県道 中間画地		都計外
d	－				（　　）				
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	（2,948）2,948	100 / [100]	[91.4] / 100	100 / [/]	100 / [95.0]	2,836	100 / [80.8]	3,510	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	3,510
b	（　　）4,800	100 / [100]	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	4,531	100 / [129.7]	3,493		3,490
c	（　　）4,000	100 / [100]	[92.0] / 100	100 / [/]	100 / [100]	3,680	100 / [105.7]	3,482		3,480
d	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]		100 / [　]			
e	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	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 -0.20	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 -15.0
			画地 -5.0	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 -5.0	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	
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d		%／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	
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	

オ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 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] /100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳	
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由	

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　－　)　%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■収益還元法が適用できない場合その理由	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	□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価(住宅)（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 25　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－25	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,710,000 円	１㎡当たりの価格	12,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市気高町浜村字家廻り下３７１番			②地積（㎡）	386（　　）	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 (70,300)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東5m市道	水道 下水	浜村 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0 ｍ、　奥行　約　25.0 ｍ、　規模　400 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	市役所支所に近い国道背後の既成住宅地域	街路	基準方位　北 ５ｍ市道	交通施設	浜村駅 北東 1.3km	法令規制 (都) (70,300) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市役所支所に近く以前は町中心部の住宅地域であった。農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、周辺分譲地との格差が広がりつつあり、今後も衰退傾向が続くと予測する。						

(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　12,200 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、鳥取市気高町一円の圏域とした。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。地域の衰退傾向等により需要は弱く、周辺分譲地との格差が広がりつつあり、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。農家住宅が多い古くからの住宅地域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せない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は農家集落内で、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。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　12,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握できない。 ［地域要因］　旧気高町中心部の住宅地域であったが、外部からの需要は少なく、周辺分譲地との競争もあり、需要は減衰的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	２０７０３１ － 37			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		（都） (70,360)
b	２０７０３１ － 38			更地	（　　）	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		（都） (70,360)
c	２０７０３１ － 27			建付地	（　　）	不整形	北東15m県道 中間画地		（都） (70,400)
d	２０７０３１ － 13			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西18m県道、南西9m 角地		（都） (80,400)
e	２０７０３１ － 79			建付地	（　　）	不整形	北東4m市道、南東4m 角地		（都） (70,240)

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	（　　） 15,326	100 / [100]	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	15,111	100 / [124.2]	12,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	12,200
b	（　　） 10,300	100 / [100]	[98.5] / 100	100 / [/]	100 / [100]	10,146	100 / [84.1]	12,064		12,100
c	（　　） 11,251	100 / [100]	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [56.7]	19,565	100 / [155.1]	12,614		12,600
d	（　　） 10,561	100 / [100]	[97.5] / 100	100 / [/]	100 / [103.0]	9,997	100 / [86.1]	11,611		11,600
e	（　　） 10,588	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	10,556	100 / [86.9]	12,147		12,100

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 -0.17	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0
b	正常	%／月 -0.17	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -18.0
c	正常	%／月 -0.17	街路 0.0 画地 -43.3	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 +4.0 その他 0.0	環境 +40.0
d	正常	%／月 -0.25	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 +6.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0
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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　12,200 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 26　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－26	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,840,000 円	１㎡当たりの価格	8,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市気高町下原字家ノ前１２６番外			②地積（㎡）	590（　　）	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）(70,330)
	1.5:1	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	西5.5m市道	水道 下水	浜村 2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ			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	古くからの農家住宅地域	街路	基準方位　北 ５．５ｍ市道	交通施設	浜村駅 南西 2km	法令規制　（都）(70,330)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は静態的な農家集落で、外部からの需要が少ない地域であり、今後もやや衰退傾向が続いていくと予測する。						

(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　8,200 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、鳥取市気高町一円の圏域とした。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。地域の衰退傾向等により取引価格の下落傾向が認められ、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。農家住宅が多い古くからの住宅地域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せない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は農家集落内で、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。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,400 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握できない。 ［地域要因］　静態的な農家集落で、外部からの需要は少なく、周辺分譲地との競争もあり、需要は減衰的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	２０７０３３ － 36			更地	（　　）	不整形	北西9m県道、北2m 角地		都計外
b	２０７０３３ － 38			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西5m市道、東2m 角地		都計外
c	２０７０３１ － 38			更地	（　　）	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		（都）(70,360)
d	２０７０３３ － 40			更地	（　　）	ほぼ台形	南西5m県道 中間画地		（都）(70,300)
e	２０７０３３ － 39			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北5.5m市道 中間画地		都計外

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	（　　）9,300	100 / [100]	[96.4] / 100	100 / [/]	100 / [92.2]	9,724	100 / [117.8]	8,255	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	8,260
b	（　　）14,668	100 / [100]	[97.8] / 100	100 / [/]	100 / [102.0]	14,064	100 / [161.6]	8,703		8,700
c	（　　）10,300	100 / [100]	[98.5] / 100	100 / [/]	100 / [100]	10,146	100 / [124.8]	8,130		8,130
d	（　　）7,676	100 / [100]	[95.6] / 100	100 / [/]	100 / [80.8]	9,082	100 / [110.2]	8,241		8,240
e	（　　）11,820	100 / [100]	[95.4] / 100	100 / [80.0]	100 / [100]	14,095	100 / [168.0]	8,390		8,390

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 -0.17	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 +10.0
			画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.17	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 +60.0
			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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	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	
d	正常	%／月 -0.17	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 +7.0
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.17	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 +60.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　8,200 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－27	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,950,000 円	１㎡当たりの価格	14,900 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市気高町宝木字新町７５４番外			②地積（㎡）	399（　　）	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）
	1:3	住宅 Ｗ２	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	宝木 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0 ｍ、　奥行　約　30.0 ｍ、　規模　400 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	旧町村部の古くからの住宅地域	街路	基準方位　北 ５．５ｍ市道	交通施設	宝木駅 北 500m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は古くからの住宅地域として推移しており、地域要因に格別の変動は見あたらない。土地需要は減衰的で今後も概ね同傾向を維持していくものと予測する。						

(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　14,900 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、鳥取市気高町一円の圏域とした。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。旧町村部の衰退傾向等により、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。旧町村部の古くから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せない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域に所在し、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、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 鳥取（県）　－ 25	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 交通 -3.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,500 円／㎡	[97.6] / 100	100 / [100]	100 / [82.6]	[100] / 100	14,800			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　15,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握できない。 ［地域要因］　国道背後の住宅地域であるが、外部からの需要は少なく、周辺分譲地との競争もあり、需要は減衰的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	２０７０３３ －39			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北5.5m市道中間画地		都計外
b	２０７０３３ －37			更地	（　　）	ほぼ長方形	北6m道路、西6m角地		都計外
c	２０７０３３ －38			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西5m市道、東2m角地		都計外
d	２０７０３１ －79			建付地	（　　）	不整形	北東4m市道、南東4m角地		（都）(70,240)
e	２０７０３１ －61			更地	（　　）	長方形	北西4m市道、南西2m角地		（都）(70,240)

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	（　　）11,820	100 / [100]	[95.4] / 100	100 / [80.0]	100 / [100]	14,095	100 / [100]	14,095	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	14,100
b	（　　）7,920	100 / [100]	[96.4] / 100	100 / [／]	100 / [65.7]	11,621	100 / [74.6]	15,578		15,600
c	（　　）14,668	100 / [100]	[97.8] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	14,064	100 / [96.0]	14,650		14,700
d	（　　）10,588	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	10,556	100 / [70.2]	15,037		15,000
e	（　　）9,937	100 / [100]	[98.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	9,691	100 / [64.0]	15,142		15,100

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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 -2.0	環境 -25.0
			画地 -34.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.17	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 0.0
			画地 +2.0	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 -1.5	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	
e	正常	%／月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 0.0	環境 -35.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　14,900 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 28　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－28	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,660,000 円	１㎡当たりの価格	3,050 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原１５８番１外			②地積（㎡）	872（　　）	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）土砂災害警戒区域
	台形 1.2:1	住宅 W２	農家住宅が見られる山間の住宅地域	北西7.5m県道	水道	浜村 10km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　100 m、北　150 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　34.0 m、奥行　約　25.0 m、規模　850 ㎡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　7．５m　県道	交通施設	浜村駅 南西 10km	法令規制　都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	鹿野町中心部から離れた山間の農家住宅地域であり、やや衰退傾向にて推移するものと予測される。						

(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　3,050 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、鳥取市鹿野町を中心とし、鳥取市気高町・鳥取市青谷町・旧鳥取市をも含む範囲に農家集落の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定されるが、山間の農家住宅地域であり、他地域からの転入は少なく、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。農家住宅が多い古くからの住宅地域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	対象基準地は鳥取市鹿野町の山間の農家住宅地域に所在し、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、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　3,100 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　周辺地域における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。 ［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。

(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	２０７１０３ －23			底地	（　　）	ほぼ整形	北2.5m市道中間画地		都計外
b	２０７１０３ －24			建付地	（　　）	ほぼ整形	東3m市道中間画地		都計外
c	２０７１０３ －25			建付地	（　　）	ほぼ台形	南西9m県道中間画地		（都）(70,400)
d	２０７１０３ －26			更地	（　　）	ほぼ整形	北3m市道中間画地		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	（1,134）3,780	100 / [100]	[98.4] / 100	100 / [/]	100 / [100]	3,720	100 / [124.4]	2,990	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	2,990
b	（　　）4,246	100 / [100]	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [80.0]	5,010	100 / [162.8]	3,077		3,080
c	（　　）4,160	100 / [100]	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	4,077	100 / [133.9]	3,045		3,050
d	（　　）3,600	100 / [100]	[91.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	3,287	100 / [106.7]	3,081		3,080
e	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +60.0
			画地 -20.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	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	
d	正常	%／月 -0.30	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 +9.0
			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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　3,050 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	旧鹿野町の古くからの農家住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 29　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－29	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	7,540,000 円	１㎡当たりの価格	10,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市鹿野町今市字村東側上７５８番外			②地積（㎡）	754（　　）	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）(70,240)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南西4m市道	水道 下水	浜村 5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　100 m、南　50 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　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　4 m　市道	交通施設	浜村駅 南 5km	法令規制	（都）(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	既存の農家住宅地域であり、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。						

(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　10,000 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、鳥取市鹿野町を中心とし、鳥取市気高町・鳥取市青谷町・旧鳥取市をも含む範囲に農家住宅地域の存する圏域と判定した。鹿野町中心部に近く利便性は普通程度であるが、農家住宅を中心とする地域で、他地域からの転入は少なく、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。農家住宅が多い古くからの住宅地域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	対象基準地は鳥取市鹿野町の農家住宅地域に所在し、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、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟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)公示価格を規準とした価格								
①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格　円／㎡	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	[　　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指定基準地からの検討								
① 指定基準地番号 鳥取（県）　－ 25	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	地域要因
前年指定基準地の価格 12,500　円／㎡	[98.0]/100	100/[100]	100/[121.1]	[100]/100	10,100		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　0.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　+1.0 交通　+9.0 環境　+10.0 行政　0.0 その他　0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　10,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	周辺地域における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。
		［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。

(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	２０７０３１ － 20			更地	（　　）	台形	南15m県道 中間画地		（都） (70,400)
b	２０７０３１ － 79			建付地	（　　）	不整形	北東4m市道、南東4m 角地		（都） (70,240)
c	２０７１０２ － 1			更地	（　　）	不整形	南7m市道、東4m 角地		都計外
d	２０７１０２ － 2			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南西5m市道 中間画地		（都） (70,300)
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	（　　） 11,495	100 / [100]	[99.1] / 100	100 / [/]	100 / [81.0]	14,064	100 / [144.5]	9,733	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	9,730
b	（　　） 10,588	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	10,556	100 / [108.0]	9,774		9,770
c	（　　） 4,255	100 / [100]	[98.6] / 100	100 / [/]	100 / [66.3]	6,328	100 / [61.2]	10,340		10,300
d	（　　） 15,878	100 / [100]	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	15,516	100 / [151.5]	10,242		10,200
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0
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 0.0 その他 0.0	環境 +8.0
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -33.7	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 -40.0
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 0.0 その他 0.0	環境 +50.0
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：　10,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	旧鹿野町の住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 30　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－30	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,060,000 円	１㎡当たりの価格	16,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市鹿野町鹿野字出合１１５３番８			②地積（㎡）	254（　　）	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）(70,300)
	台形 1:1.2	住宅 W２	一般住宅のほか公営住宅も見られる新興住宅地域	北5m市道	水道 下水	浜村 6.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　50 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　14.0 m、　奥行　約　18.0 m、　規模　250 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	小規模に分譲された住宅地域	街路	基準方位：北　5 m　市道	交通施設	浜村駅 南東 6.2km	法令規制 （都）(70,300)
	⑤地域要因の将来予測	小規模に開発された住宅地域であり、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される。						

(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　16,000 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、鳥取市鹿野町に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定される。旧鹿野町の住宅地域であり、他地域からの転入は少ないが、環境に優れる住宅地域で底堅く推移している。市場での需要の中心となる価格帯は２５０㎡程度の標準的な画地で４００万円程度と思慮される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取市鹿野町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、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 鳥取（県）　－ 25	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因：街路 0.0 交通 +10.0 環境 −30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,500　円／㎡	[98.0]/100	100/[100]	100/[77.0]	[100]/100	15,900			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　16,000 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　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　周辺地域における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。 ［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。

(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	２０７０３１ －20			更地	（　　）	台形	南15m県道 中間画地		（都） (70,400)
b	２０７０３１ －79			建付地	（　　）	不整形	北東4m市道、南東4m 角地		（都） (70,240)
c	２０７１０２ －2			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南西5m市道 中間画地		（都） (70,300)
d	２０７１０３ －27			建付地	（　　）	ほぼ長方形	西6m市道、北6m、南6m 三方路		（都） (80,360)
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	（　　） 11,495	100 / [100]	[99.1] / 100	100 / [/]	100 / [81.0]	14,064	100 / [91.0]	15,455	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	15,500
b	（　　） 10,588	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	10,556	100 / [64.4]	16,391		16,400
c	（　　） 15,878	100 / [100]	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	15,516	100 / [97.0]	15,996		16,000
d	（　　） 21,111	100 / [100]	[96.5] / 100	100 / [100]	100 / [108.1]	18,846	100 / [116.2]	16,219		16,200
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0
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 0.0 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 +8.1	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 +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：　16,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	旧鹿野町の住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 31　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－31	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,900,000 円	１㎡当たりの価格	14,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市青谷町青谷字口堤谷２８１６番２１			②地積（㎡）	197（　　）	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）（70,360）
	1:1.2	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 下水	青谷 1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 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　15.0 m、規模　180 ㎡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　6 m　市道	交通施設	青谷駅 北東 1km	法令規制	（都）（70,360）
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市青谷町に存する中規模な区画整然とした住宅地域である。住宅地域として安定的で、今後も同程度の環境を維持して推移していくと予測される。						

(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　14,700 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏を、鳥取市青谷町に住宅地域の存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。青谷町内においては総じて取引価格は下落傾向であり、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。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	対象基準地は旧青谷町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、収益物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　鳥取（県）　－ 25	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 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 -1.0、交通 -1.0、環境 -14.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　12,500 円／㎡	[98.0]／100	100／[100]	100／[84.3]	[101.0]／100	14,700			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　15,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　旧青谷町における人口減少傾向等により、住宅地需要は低調で、不動産市場は依然として弱含みである。 ［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。

(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	２０７１０２ －３			更地	（　　）	ほぼ整形	南西4m市道 中間画地		（都）(70,240)
b	２０７１０３ －31			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		（都）(70,360)
c	２０７１０３ －32			更地	（　　）	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		都計外
d	２０７１０３ －33			更地	（　　）	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		（都）(70,360)
e	２０７１０３ －35			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西5.5m市道、北東4m 角地		（都）(70,330)

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	（　　）13,855	100 / [100]	[99.5] / 100	100 / [/]	100 / [75.8]	18,187	100 / [121.1]	15,018	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	15,200
b	（　　）15,490	100 / [100]	[94.0] / 100	100 / [100]	100 / [102.0]	14,275	100 / [100]	14,275		14,400
c	（　　）16,015	100 / [100]	[94.0] / 100	100 / [/]	100 / [102.0]	14,759	100 / [100.8]	14,642		14,800
d	（　　）13,546	100 / [100]	[94.0] / 100	100 / [/]	100 / [100]	12,733	100 / [90.8]	14,023		14,200
e	（　　）19,122	100 / [100]	[96.5] / 100	100 / [/]	100 / [102.0]	18,091	100 / [122.4]	14,780		14,900

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 -0.25	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 +20.0
			画地 -24.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.30	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.30	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 +5.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.30	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 -11.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　14,700 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	旧青谷町の住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 32　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－32	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,720,000 円	１㎡当たりの価格	6,900 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市青谷町山根字掛栗６１８番外			②地積（㎡）	394（　　）	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 1:1	住宅 W２	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	青谷 5.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　150 m、南　250 m、北　250 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　20.0 m、規模　400 ㎡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	青谷駅 南東 5.5km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の農家住宅地域であり、やや衰退傾向にて推移していくものと予測される。						

(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　6,900 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、鳥取市青谷町を中心とし、鳥取市気高町・鳥取市鹿野町をも含む範囲に農家集落の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定されるが、山間の農家住宅地域であり、他地域からの転入は少なく、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。農家住宅が多い古くからの住宅地域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	対象基準地は旧青谷町の山間の農家住宅地域に所在し、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、収益物件がなく、賃貸市場が未成熟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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,100 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　旧青谷町における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。 ［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。

(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	２０７１０３ －24			建付地	（　　）	ほぼ整形	東3m市道 中間画地		都計外
b	２０７１０３ －25			建付地	（　　）	ほぼ台形	南西9m県道 中間画地		（都） (70,400)
c	２０７１０３ －26			更地	（　　）	ほぼ整形	北3m市道 中間画地		都計外
d	２０７０３３ －36			更地	（　　）	不整形	北西9m県道、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	（　　） 4,246	100 / [100]	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [80.0]	5,010	100 / [70.5]	7,106	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	7,110
b	（　　） 4,160	100 / [100]	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	4,077	100 / [59.4]	6,864		6,860
c	（　　） 3,600	100 / [100]	[91.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	3,287	100 / [50.7]	6,483		6,480
d	（　　） 9,300	100 / [100]	[96.4] / 100	100 / [/]	100 / [92.2]	9,724	100 / [137.9]	7,051		7,050
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 -0.17	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -28.0
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -40.0
c	正常	%／月 -0.30	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 -3.0 その他 0.0	環境 -45.0
d	正常	%／月 -0.17	街路 0.0 画地 -7.8	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 +4.0 その他 0.0	環境 +30.0
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：　6,900 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	旧青谷町の古くからの農家住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 33　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－33	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,300,000 円	１㎡当たりの価格	5,700 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市青谷町紙屋字河原町１９４番外			②地積（㎡）	579（　　）	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）
	1.2:1	住宅 W２	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	北西5m市道	水道 下水	青谷 6.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　150 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　30.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　600 ㎡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	青谷駅 南西 6.9km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の農家住宅地域である。やや衰退傾向にて推移するものと予測される。						

(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　5,700 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏を、鳥取市青谷町を中心とし、鳥取市気高町・鳥取市鹿野町をも含む範囲に農家集落の存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るが、土地需要は低調で土地価格は下落傾向である。農家住宅が多い古くから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	対象基準地は旧青谷町の山間の農家住宅地域に所在し、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、収益物件はなく、賃貸市場が未成熟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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　旧青谷町における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。 ［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。

(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	２０７１０３ －24			建付地	（　　）	ほぼ整形	東3m市道 中間画地		都計外
b	２０７１０３ －25			建付地	（　　）	ほぼ台形	南西9m県道 中間画地		（都） (70,400)
c	２０７１０３ －26			更地	（　　）	ほぼ整形	北3m市道 中間画地		都計外
d	２０７０３３ －36			更地	（　　）	不整形	北西9m県道、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	（　　） 4,246	100 / [100]	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [80.0]	5,010	100 / [87.9]	5,700	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	5,700
b	（　　） 4,160	100 / [100]	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	4,077	100 / [73.7]	5,532		5,530
c	（　　） 3,600	100 / [100]	[91.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	3,287	100 / [56.4]	5,828		5,830
d	（　　） 9,300	100 / [100]	[96.4] / 100	100 / [/]	100 / [92.2]	9,724	100 / [167.6]	5,802		5,800
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 -0.17	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -12.0
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -27.0
c	正常	%／月 -0.30	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 -1.0 その他 0.0	環境 -40.0
d	正常	%／月 -0.17	街路 0.0 画地 -7.8	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 +6.0 その他 0.0	環境 +55.0
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：　5,700 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	旧青谷町の古くからの住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 34　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－34	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	6,670,000 円	１㎡当たりの価格	22,100 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市里仁字畑崎村屋敷２９５番３外			②地積（㎡）	302（　　）	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	「調区」(70,400)（その他）
	1:1	住宅 W２	農家住宅が多い市街地近郊の住宅地域	北7m市道	水道 下水	鳥取 3.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.5 ｍ、奥行　約　20.0 ｍ、規模　350 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域	街路	基準方位北、７ｍ市道	交通施設	鳥取駅 西 3.4km	法令規制 「調区」(70,400)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の古くからの農家集落地域で、鳥取西道路鳥取西Ｉ．Ｃ供用開始後周辺の交通量が増加傾向であるが、今のところ地域要因に大きな変化は認められない。						

(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　22,100 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、鳥取市中心部の西方から南西方に位置する市街化調整区域の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、個人等で他圏域からの転入は少ないと思料する。市街地近郊で事業所、医院、社会福祉施設が見られ、鳥取西Ｉ．Ｃ供用開始後周辺地域で往来の増加が見られるが、市街化調整区域内の土地利用規制のため大きな変化はない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は難しいが、土地総額で６００万円程度が中心と思料する。		
(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、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、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及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　22,400 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。 ［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。

(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	２０７０８１ －43			建付地	（　　）	ほぼ長方形	東6.5m市道、西1.5m 二方路		「調区」(70,390)
b	２０７０８１ －52			底地	（　　）	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		「調区」(70,360)
c	２０７０８３ －53			更地	（　　）	ほぼ台形	南西8m県道 中間画地		「調区」(70,400)
d	２０７０８２ －15			更地	（　　）	ほぼ長方形	南9m県道 中間画地		「調区」(70,400)
e	２０７０８３ －55			更地	（　　）	ほぼ長方形	西2.5m市道 中間画地		「調区」(70,240)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	（　　）18,038	100 / [100]	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	17,930	100 / [78.0]	22,987	街路 0.0	23,000
b	（　　）30,303	100 / [130.0]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	23,240	100 / [101.0]	23,010	交通・接近 0.0	23,000
c	（　　）23,500	100 / [100]	[98.3] / 100	100 / [／]	100 / [100]	23,101	100 / [103.0]	22,428	環境 0.0	22,400
d	（　　）17,500	100 / [100]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	17,750	100 / [89.8]	19,766	画地 0.0	19,800
e	（　　）25,000	100 / [100]	[97.2] / 100	100 / [／]	100 / [100]	24,300	100 / [109.7]	22,151	行政 0.0	22,200
									その他 0.0	
									[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 0.0	環境 -22.0
			画地 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0
			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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0
			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 -0.10	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 -12.0
			画地 -2.0	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 -5.0	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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　22,100 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　－　)　%
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の農家集落地域で、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 35　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－35	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	7,350,000 円	１㎡当たりの価格	13,100 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市野坂字村土居２４４番			②地積（㎡）	561（　　）	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	「調区」(70,400) (その他)(70,240)
	1:3.5	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南東3.5m市道	水道 下水	鳥取 6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　250 m、西　100 m、南　50 m、北　50 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　13.0 m、奥行　約　45.0 m、規模　550 ㎡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　３．５m　市道	交通施設	鳥取駅 南西 6km	法令規制 「調区」(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に存する農家住宅地域で、静態的に推移しており、今後も同程度の環境を維持して推移していくと予測される。						

(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　13,100 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	同一需給圏を、鳥取市中心部の南西方に広がる市街化調整区域または都市計画区域外に農家住宅地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は当該圏域居住者及びその後継者等で、外部からの転入は殆ど見られない。既存の農家住宅地域であり、新規需要は少なく、土地需要は低調で、土地価格は下落傾向が継続している。市街化調整区域に存する農家住宅地域で、取引規模・取引事情等は多様であるため、需要の中心となる価格帯は特にない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、鳥取市中心部から離れた市街化調整区域の農家住宅地域に存し、賃貸市場がないため収益価格の試算はできない。主たる需要者の意思決定において、周辺の取引価格水準が主な指標となるため、周辺類似地域の取引事例により試算した比準価格の規範性は高い。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　13,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［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。 ［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。

(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	２０７０３１ －43			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南東7m市道中間画地		「調区」(70,400)
b	２０７０８１ －43			建付地	（　　）	ほぼ長方形	東6.5m市道、西1.5m二方路		「調区」(70,390)
c	２０７１０１ －70			建付地	（　　）	ほぼ整形	南西4m私道中間画地		都計外
d	２０７１０３ －4			更地	（　　）	不整形	南東2m市道、南西2.5m二方路		「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域
e	２０７１０３ －5			更地	（　　）	ほぼ台形	西4m市道中間画地		「調区」(70,240)

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	（　　）12,322	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	12,236	100 / [94.3]	12,976	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	13,000
b	（　　）18,038	100 / [100]	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	17,930	100 / [137.9]	13,002		13,000
c	（　　）7,404	100 / [100]	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	7,294	100 / [56.2]	12,979		13,000
d	（　　）9,200	100 / [100]	[97.1] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	9,116	100 / [67.6]	13,485		13,500
e	（　　）15,909	100 / [100]	[97.2] / 100	100 / [／]	100 / [100]	15,464	100 / [118.0]	13,105		13,100

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 +4.0	交通・接近 +3.0	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	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	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	
c	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 -4.0	環境 -42.0
			画地 +1.0	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 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0
			画地 -2.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　13,100 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域の農家住宅地域であり、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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 36　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－36	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	6,100,000 円	１㎡当たりの価格	13,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市上味野字上り立７４番１外			②地積（㎡）	462（　　）	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	「調区」(70,400) (その他)(70,240)
	1.2:1	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	西4m市道	水道 下水	鳥取 4.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、南　300ｍ、北　200ｍ			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　23.0　ｍ、　規模　450　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ４ｍ市道	交通施設	鳥取駅 南西 4.8km	法令規制 「調区」(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に存する農家住宅地域で、静態的に推移しており、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される。						

(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　13,200　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、鳥取市中心部から郊外に広がる市街化調整区域の農家住宅地地域と判定した。主たる需要者は当該圏域居住者及びその関係者で、外部からの転入はほとんど見られない。既存の農家住宅地域であり、新規需要は少なく、土地需要は低調で、土地価格は下落傾向が継続している。市街化調整区域に存する農家住宅地域で、取引規模・取引事情等は多様であるため、需要の中心となる価格帯は特にない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、鳥取市の市街化調整区域の農家住宅地域に存し、賃貸市場がないため収益価格の試算はできなかった。需要者は、周辺の取引価格水準を指標に市場判断するため、周辺類似地域の取引事例により試算した比準価格の規範性は高い。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　13,400 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気、消費は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い傾向も見られるが、コロナ関係で、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。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。 ［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	２０７０７３ －18			更地	（　　）	ほぼ正方形	北東2m道路中間画地		「調区」(70,240) 土砂災害警戒区域
b	２０７０７３ －19			更地	（　　）	ほぼ台形	東10.5m市道、北6m角地		「調区」(70,400)
c	２０７０３１ －22			建付地	（　　）	ほぼ正方形	北5m市道、西5m角地		「調区」(80,300)
d	２０７０３３ －42			建付地	（　　）	ほぼ整形	南西10m県道、北西2.5m、南東1.5m、北東1m四方路		「調区」(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	（　　）11,300	100 / [100]	[99.0] / 100	100 / [/]	100 / [100]	11,187	100 / [85.7]	13,054	街路 0.0	13,100
b	（　　）22,989	100 / [100]	[97.2] / 100	100 / [/]	100 / [100]	22,345	100 / [142.0]	15,736	交通・接近 0.0	15,700
c	（　　）10,250	100 / [100]	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [91.8]	11,065	100 / [87.2]	12,689	環境 0.0	12,700
d	（　　）11,303	100 / [100]	[98.9] / 100	100 / [90.0]	100 / [76.8]	16,173	100 / [119.6]	13,523	画地 0.0	13,500
e	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]		100 / [　]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[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 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0
			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 +4.0	交通・接近 +5.0	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	
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 -5.0	環境 -10.0
			画地 -8.2	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 0.0	環境 +15.0
			画地 -23.2	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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　13,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　－　)　%
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。						

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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価(住宅)（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 37　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）	－37	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	16,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.0 倍
					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	鳥取市久末字東土居２１７番１外			②地積（㎡）	781（　　）	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	「調区」(70,400) (その他)(70,270)
	1.5:1	住宅 Ｗ２	農家住宅が多い古くからの住宅地域	北東4.5m市道	水道 下水	津ノ井 2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　35.0 ｍ、　奥行　約　23.0 ｍ、　規模　800 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家住宅地域	街路	基準方位　北 ４．５ｍ市道	交通施設	津ノ井駅 南西 2km	法令規制　「調区」(70,270)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街化調整区域内で郊外の農家集落地域である。格別の変動要因はなく、農家住宅等が建ち並び、今後も土地需要は減衰的で同傾向を現状を維持してゆくものと予測する。						

(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　16,100 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	同一需給圏を、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域一円と判定した。外部からの需要は少なく、主たる需要者は地縁的選好性に基づく個人需要が中心であり、その層は比較的少ない。また、郊外の農家集落の衰退傾向等により、対象基準地の属する不動産市場の減退が続いている。農家集落である古くから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せない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は市街化調整区域の農家集落内で、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。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、取引市場の減退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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　16,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握できない。 ［地域要因］　郊外の農家集落で、外部からの需要は少なく、衰退傾向にあり、需要は減衰的である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

(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	２０７０３１ － 22			建付地	（　　）	ほぼ正方形	北5m市道、西5m角地		「調区」(80,300)
b	２０７０３３ － 41			更地	（　　）	ほぼ長方形	東3m市道中間画地		「調区」(70,240)
c	２０７０３３ － 42			建付地	（　　）	ほぼ整形	南西10m県道、北西2.5m、南東1.5m、北東1m四方路		「調区」(70,400)
d	２０７０３１ － 43			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南東7m市道中間画地		「調区」(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	（　　）10,250	100 / [100]	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [91.8]	11,065	100 / [68.0]	16,272	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	16,300
b	（　　）14,300	100 / [100]	[96.9] / 100	100 / [/]	100 / [95.0]	14,586	100 / [91.2]	15,993		16,000
c	（　　）11,303	100 / [100]	[98.9] / 100	100 / [90.0]	100 / [76.8]	16,173	100 / [100.1]	16,157		16,200
d	（　　）12,322	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	12,236	100 / [78.8]	15,528		15,500
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 +1.5	交通・接近 +3.0	環境 -35.0
			画地 -8.2	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 -4.0
			画地 -5.0	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 +8.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0
			画地 -23.2	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 +5.0	交通・接近 0.0	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	
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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　16,100 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 38　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－38	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	4,990,000 円	１㎡当たりの価格	13,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市国府町中郷字南土居２８７番４			②地積（㎡）	384（　　）	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	「調区」(70,400) (その他)(70,330)
	1.2:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南東5.5m市道	水道 下水	鳥取 5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　250ｍ			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　18.0　ｍ、　規模　360　㎡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 ５．５ｍ市道	交通施設	鳥取駅 南東 5km	法令規制 「調区」(70,330)
	⑤地域要因の将来予測	既存の農家集落地域であり、今後も現況のままで推移していくものと予測される。						

(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　13,000　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、旧国府町及び旧鳥取市の市街化調整区域及びその周辺の都市計画区域外の農家集落が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、既存の農家住宅地域であるため、静態的に推移しており、売買事例はほとんど見受けられない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は３６０㎡程度で５００万程度以下、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。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、広範囲に収集するように努めた。一方対象地は、市街化調整区域内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、比準価格を採用し、吟味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　13,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気、消費は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い傾向も見られるが、コロナ関係で、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。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。地価は緩やかに下落している。 ［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	２０７０７２ －４			更地	（　　）	ほぼ整形	北西12m県道、南2.5m、東2.5m三方路		「調区」(70,400)
b	２０７０７３ －13			更地	（　　）	ほぼ整形	北西5m市道中間画地		「調区」(70,300)
c	２０７０７３ －14			建付地	（　　）	ほぼ整形	西6m道路、北2m角地		都計外
d	２０７０７３ －10			建付地	（　　）	不整形	南西7m市道中間画地		「調区」(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	（　　）13,900	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [/]	100 / [96.9]	14,302	100 / [108.2]	13,218	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	13,200
b	（　　）22,400	100 / [100]	[98.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	22,019	100 / [125.0]	17,615		17,600
c	（　　）10,445	100 / [100]	[97.3] / 100	100 / [100]	100 / [96.0]	10,586	100 / [81.6]	12,973		13,000
d	（　　）13,726	100 / [100]	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [92.2]	14,694	100 / [109.5]	13,419		13,400
e	（　　）	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 -3.1	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 +25.0
			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 +1.0	交通・接近 -15.0	環境 -5.0
			画地 -4.0	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 -5.0	環境 +13.0
			画地 -7.8	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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　13,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　－　)　%
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。						

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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価(住宅)（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日　提出
鳥取（県）　－ 39　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）　－39	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	11,900,000 円	１㎡当たりの価格	42,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	鳥取市若葉台南３丁目２４１番「若葉台南３－１５－３」			②地積（㎡）	283（　）	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）地区計画等
	1.2:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な郊外の住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	津ノ井 3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　200 m、南　250 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　19.0 m、奥行　約　15.0 m、規模　280 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	郊外において大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	津ノ井駅 南東 3km	法令規制　１低専(50,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、今後とも比較的良好な住宅地域として推移していくものと予測される。						

(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　42,000 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、「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を中心に圏外からの流入も多い。大規模に開発された住宅団地であり、当初は人気があったが、丘陵地に位置しているため、高齢者には住みづらいことから近年売り出し物件も増加している。土地は２８０㎡程度で１，２００万程度、新築の戸建住宅で３，６００万程度の物件が取引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、近接した地域及び周辺地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、法的に容積率が低く抑えられているため、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であり、収益還元法の採用を断念せざるを得なかった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 鳥取（県）　－ 10	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 64,000　円／㎡	[100]/100	100/[102.0]	100/[149.8]	[100]/100	41,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +40.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　42,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナの影響により、住環境の良い住宅地でも様子見の気配が感じられる。 ［地域要因］　隣接した郡家町において宅地分譲が盛んに行われており、需要が減少気味である。 ［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	２０７１０１ －89			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		１低専 (50,80) 地区計画等
b	２０７０５３ －4			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南6m市道、北22m 二方路		１住居 (70,200)
c	２０７０５３ －6			建付地	（　　）	正方形	南西6m市道 中間画地		１低専 (50,80) 特別用途地区 鳥取新都市地区
d	２０７０５３ －8			更地	（　　）	ほぼ長方形	東5.5m市道 中間画地		１中専 (60,200)
e	２０７０５３ －7			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		準工 (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	（　　） 42,813	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	42,262	100 / [101.0]	41,844	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100] / 100	41,800
b	（　　） 47,866	100 / [100]	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	45,197	100 / [105.1]	43,004		43,000
c	（　　） 43,252	100 / [100]	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	42,267	100 / [100]	42,267		42,300
d	（　　） 48,356	100 / [100]	[98.8] / 100	100 / [/]	100 / [96.0]	49,766	100 / [116.6]	42,681		42,700
e	（　　） 45,927	100 / [100]	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [102.0]	44,261	100 / [104.0]	42,559		42,600

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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 +1.0	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 +2.0	環境 +3.0
			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 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	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 +6.0	環境 +10.0
			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 -1.0	交通・接近 +5.0	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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　42,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	－	②所在及び地番					
③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正　[　　] /100				⑳積算価格　円／㎡			

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通･接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						（　　）	（　－　）%
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	1低専に属しており、その容積率等から収益物件が成立し難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　□ する　■ しない	開発法を適用する場合の理由					
①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　（４）－２へ