| 別記 | 様式 | 第 6 | | | 鑑定 | 評価 | 書 | (令 | 和 | 2 年 | ■地位 | 西部 | (香) | | | j | 令 鳥取(児 | | 7月 22 - 21 | 2日 提出 宅地-1 |
|-------------------|---------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|---|-----------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | | 基準地番 | :号 | | 提出 | 出先 | 所属 | 分科会 | 会名 | 業者名 | i | | | | | | | | | |
| | J | 鳥取(県) | | -21 | 鳥耳 | 文県 | | 鳥取 | | 氏名 | | | | | | | | | | 印 |
| 鑑定 | 2評価 | 額 | | | | • | 1, 5 | 500, 00 | 0 円 | 1 m² | 当たりの | の価料 | 各 | | | | | | 6, 100 | 円/mi |
| 1 | 基本的 | 的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格 | 寺点 | , | 令和 2年 | 7月 1 | 日 (4 | 4)鑑定記 | 评価日 | | ŕ | 今和 2年 | F 7月 | 17日 | (6) 路 | | 1 2年 | | | | 円/m |
| (2) | 実地記 | 調査日 | , | 令和 2年 | 7月 1 | 日 (! | 5) 価格の | の種類 | | 正常 | 常価格 | | | | | 面又は 率種別 | | | 1. 1 | 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地。 | としての | 鑑定評 | 価 | | | | | | | | | | | | | | |
| T | _ | 評価額の決定 | | | | | | | | | | | | | _ | | | _ | | |
| (1) # | | f在及び地番st 「住居表示」等 | | 鳥取市用 | 瀬町安 | · 蔵字塚 | ノ原屋 | 敷93 | 4番3 | 外 | | | | ②地程 (m²) | | 2 | 46 | 9法 | 令上の |)規制等 |
| 基準地 | ③形 | | | の利用の | 現況 | ⑤周辺 | の土地 | の利用 | ള ന ക്ര | き面道 | 路の状態 | 记 | ⑦供給 | | | 通施 | 没との | | 都計 | 外 |
| تاء ا | © //> | | المراس المراس | 05 1 1711 05 | 9600 | 状況 | · · · | · / 13/1 | | хш. | Д Д • У (. | | 処理施 | | 丘の状 | | X = */ | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 設状況 | | | | | (そ) | の他) | |
| | | 台形 2.5:1 | 住宅 W2 | | | | 宅が多 住宅地 | | 南南 | 東10m県 | 具道 | | 水道 下水 | 因幡社 800m | - | | | | | |
| | | 2.01 | | | | TH. | ш ш-ш | | | | | | 1 /31 | 00011 | | | | | | |
| (2) | ①範 | | 東 2 | 00 m、置 | 5 10 | 0 m、 i | <u> </u> | 50 m, | dł. | 100 n | n ②i | 煙進的 | 的使用 | 農家住 | 字妝 | | | | | |
| 近隣 | | <u>一</u> 『準的画地の 別 | | | | 20.0 m | | ····································· | | 20. 0 | <u> </u> | 規模 | | 1 | m²₹ | 呈度、 | 形状 | ほぼコ | 三方形 三方形 | |
| | ④ 地 | | 特記 | 特記す | べき事 | 項はない | <i>(</i>) | 街 | 基準プ | 方位 n県道 | 比 | 交通 | | 社駅 | | | 法令 | | 都計多 | |
| 现 | | | 事項 | | | | | 路 | 101 | 山水坦 | | 施設 | 北四 | i 800m | | | 規制 | | | |
| | _ | | | | | | | | - | | | | 1 | | | | | | | |
| | (5)地 将 | !域要因の 来予測 | 当該地域 | 或は旧集 | 落とし | て静態的 | りに推移 | 多し、 ! | 少子化等 | ほにより |) 衰退的 | 頂向カ | ぶ続くす | ~るもの - | と予測 | 則する | 0 | | | |
| (3) 量 | 是有效 | 使用の判定 | 農家住宅 | 宅地 | | | | | | | | (4) | 対象基 | 準地の | 方信 | <u>1</u> | | | | 0. |
| | | 価の手法 | | 例比較法 | Łł. | 準価格 | | | 6 | 5, 100 | 円/mi | 2 | 個別的 | 要因 | | | | | | |
| | の適用 | | 収益還 | 元法 | 収 | 益価格 | | | | / | 円/mi | 2 | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積 | 算価格 | | | / | / | 円/㎡ | 2 | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開 | 発法によ | よる価格 | 3 | / | / | 円/㎡ | 2 | | | | | | | | |
| (6) 市 | 市場の | 特性 | 属するフ | 給圏を、 の個人が 不動産市 となる価 | 場は減 | 退が続い | っている | 域と 数的/ 。農 | した。他 少ない。 家住宅か | 1地域だ 地域の ぶ多いこ | いらの朝 の衰退値 ちくから | 云入に 頁向等 っの住 | は少なく | 、主た 取引価 なにおい | る需 格の ては 取 | 要者は 下落傾 文引規 | 地縁的 向が認 模等が | 選好性? められ、 多様で? | を有す。 対象 あるたる | る同一需 基準地の め、需要 |
| | | 格の調整 | 比準価相 | 各は、類 | 似地域: | から比 軟 | 交可能な | 取引 | 事例を補 | 修正し | して求め | りた個 | 断格で、 | 市場の | 実態を | シ反映 | してい | る。対象 | 象基準 | 地は農家 |
| Ē | 平価額 | [及び鑑定 [の決定の | 県道沿い | で、収益への住宅 | 価格は: 地域に | 最有効値 所在し、 | を用及び 事情補 | 『市場》 『正を』 | 参加者⊄ 含まず、 | 観点だ 取引す | いら規範 打場のほ | 危性に 実態を | こ乏しい ○反映し | いので適 た比準 | 用した 価格を | ない。 と採用 | 対象基し、鑑 | 準地は 定評価額 | 農家住? 質を上記 | 宅が多い 記のとお |
| (8) | 里由 | ĵ∏⊬≢# | り決定 | した。 標準地 | h 🔊 | n± ± | ②+m · | ± / レ | (1) th t=t | # (E) | (A) CII 44 | @- | 54名甘油 | #±±₩ | +== | 绀 | D/Z | 444 | 独口 | D/7 |
| | 見価集格 | ①代表標標準地番号 | 华地 | 1示 _1 | _ _ | 時 点 修 正 | 3標準補1 | | ④地域因の | _ | 個別的 要因の | | 対象基準 の規準値 | #a.t/x □(7 | 標準化補 | | 路 通 | 地域要因 | 街 交 | |
| 公示価格を | # 1181 - | | | - | | | | | 較 | ļ | 比較 | | (円/ | m [*]) が が | 対が | 環 | | 因 | 環 | |
| を を オ | Ė | 公示価格 | | | [|] | 10 | 0 | 100 |] |] | l | | | " | | 地 政 | | 行i そのf | |
| | | | | 円/mª | | 100 |] |] | [|] | 100 | | | | | その | 他 | | | |
| (9) 指 <i>†</i> | 'n۱ | ① 指定基準 | 地番号 | | | 時点 | 3標準 | | ④地域野 | . - | 個別的 | | 対象基準 の比準値 | 集地 7 | 標準 | | 路 | 地域 | 街 | |
| 定基 | 0 | | | - | | 修正 | 補工 | E | 因のb 較 | | 要因の 比較 | | (円/ | <u>7</u> | 準化補 | | 通 境 | 域要因 | 交 . 環: | |
| 指定基準地 | 美 寸 | 前年指定基 | 主進州の | 価 枚 | г |] | 10 | n | 100 | Г |] | ı | | | 正 | | 地 | | 行i | |
| | | 的千油定名 | | ™™ 円∕m [®] | . - | 100 | [| | [| - | 100 | ! | | | | 行 その | 政 他 | | その | 他 |
| | | ①-1対象基準 | | | | | | [| 一般的 | 要因] | | | | 染が国 | | バ国際 | 的に大 | | | え、終息に把握で |
| (10) 対 st | Įβ | ■継続 前年標準価 | ─∐新規 格 | | 300円/ | ′m¹ | | 3) H. 21x | | | きない | | ~ · · › /ш | ~\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\ | 1 25/1/2 | | -> 1×0H0. | | S-7077 (| -101/E |
| 対象基準地の前 | 票の集検 | ①-2基準地方 | が共通地 | 点(代表 | | | | 西 変 啓 動 [| 地域要因 | 因] | 農家集 | 長落て しょうしん かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい | で静態的 | 」に推移 | し、罪 | 小男は | 減衰的 | である。 | | |
| 準化地 | 五 討 各 | 点) である ¹ | | 三標準地 | 1 | | 元 月 要 | 龙 況 | 地域要區 | | | | | | | | | | | |
| の領前が | 等 い | 標準地番号 | - | | | _ | <u>₹</u> | 3 ₋ | 個別的 | 要因] | 個別的 | 勺要因 | 引に変動 | はない。 | 0 | | | | | |
| I | | 公示価料 | 合 | | | 円/m [*] | 0 | - | | | | | | | | | | | | |

②変動率 年間 -3.2% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 21 **宅地-2**

| | 以开则们为 | | | | | | | | | | | Vis? | 以(不) | | 1 | 七地 2 |
|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------|--|--------------|---------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|-----------------|----------|-----------|---------------|
| (1) <u>F</u> | 七準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | びに「住 | 居表示」 | ③取引時 点 | 4類型 | ⑤地積 | (m² | ⑥画地 の形状 | ⑦接面 の物 | 面道路 犬況 | ⑧主要交通 設の状況 | 五施 ② |)法令. 等 | 上の規制 |
| а | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ ^生 形 | 整 北3m道中間画 | 直路 可地 | | 都 | 計外 | |
| | - 29 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2070 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ f 形 | 計 北西4 中間画 | m道路 ゴ地 | | 都 | 計外 | |
| | - 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | | 杉 北東15 南東75 角地 | 3m国道、 m | | 都 | 計外 | |
| | - 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | | 東9m市 中間画 | T道 面地 | | 都 | 計外 | |
| | - 31 | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | _ | | | | | | | (|) | | | | | | | |
| | | -+4 | ① 声棒块 | | | + \tag{+ | ①+悪・維ル | - 10+#s | 5/ E +# | 4011P1=#. | π (1)+4 | + 古 播 淮 压 | E 40/E DIA | 5 THE CO | 100 | |
| NO | ⑩取引価 | irre (円/m²) | ①事情補 正 | ⑫時点修〕 | 正 ①建作 | 引減 補正 | ⑭標準化 補正 | | 定価格 (円/㎡) | ⑥地域 | 鞍 格 | έ定標準価 (円/㎡) | 18個別的比較 | う安囚の | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | 6, 5 |) | 100 [100] | [84. 0 100 |] [10 | | 100 |] 5, | 460 | 100 [89. 3 |] | 6, 114 | 街路 | 0.0 | | 6, 110 |
| b | (8, 3 |) | 100 [100] | [95.6 100 |] [10 | | 100 96. 0 |] 8, | 327 | 100 [133.8 | 3] | 6, 223 | 交通· 接近 環境 | 0.0 | | 6, 220 |
| С | 7, 2 |) | 100 [100] | 96.9 |] [10 | 00 | 100 97. 9 |] 7, | 161 | 100 | 3] | 6, 089 | 画地 | 0.0 | | 6, 090 |
| d | 5, 3 |) | 100 [100] | [92. 0 100 |] 10 | 00 | 100 50.0 |] 9, | 752 | 100 [150. (|)] | 6, 501 | 行政 その他 | 0.0 | , | 6, 500 |
| е | (|) | 100 | [|] 10 | 00 | 100 | | | 100 | | | | 100] | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | と補正の内 | l訳 | | | | | 工地域要 | 医因の比 | 較の内訳 | | | | |
| а | 正常 | %/月 | 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 | -7. 0 |
| <u> </u> | | -0. 21 | 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 | 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 | +30.0 |
| | | -0. 21 | 画地 | -4.0 | 行政 | 0. | .0 そ | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | | |
| С | 正常 | %/月 | 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 | +12.0 |
| | | -0. 21 | 画地 | -2. 1 | 行政 | 0. | .0 そ | ·の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 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 |
| | | -0. 21 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | .0 そ | ·の他 - | 50. 0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | | |
| е | | %/月 | 街路 | | 交通·接 | ъ ъ | 環 | 境 | | 街路 | | 交通 | ·接近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | 行政 | | そ | ·の他 | | 行政 | | その | 他 | | | |

| (2) | 積算価格算定内訳 | | | | | | | | | |
|-------------|--|------------|--------------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|
| (2) | -1 ■ 原価法が適 | [用できない場合 | 合その理由 | 既成集落内によ | り再調達原 | 価の把握が | 「困難なたと | め適用しな | ν _° | |
| (2)- | -2 🗌 造成宅地内 | 等に存し原価流 | 去の適用が可能 | と な場合の価格 | | | | | | |
| ①進 | 成事例番号 | | - | ②所在 | 及び地番 | | | | | |
| ③素 | き地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | 1000 166 | 正後の ⑦ /mů) | 造成工事費 | ∄ (∄ ∕m³) | 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 | |
| ① fs | け帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ③時点修正 | ①付帯費用の 後の価格 (| 補修正 ⑤ | 有効宅地化 した価格 (円 | 上率で除 (| ⑯地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | | [100 | 100 | | | (| %) | [100 | [] | |
| 19敦 | 成度修正 | Г |] /100 | | 20 | 積算価格 | | | 円/mឺ | |
| 内記 | | | | | · | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 変動率 | 造標準化成 | 補正 | | 月率変動 | | 標準化補正 | 1 | | 月率変動率 |
| | %/F | | | | %/ | ── 費 ── ´月 用 | | | | %/月 |
| 地均 | 或要因の比較 | 街路 | 3 | 交通·接近 | 環 | 境 | | 行政 | ₹ | 一の他 |
| (-) | | _ | | | | | | | | |
| | 収益価格算定内部 -1 収益還元法(| | 月又は収益還元 | 法が適用できなり | い場合の理由 | l | | | | |
| | ①総収益 | ②総費用 | ③純 | (収益 | 4 建物に帰属 純収益 | はする ⑤ | う土地に帰り 純収益 | 属する(| 6 未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 直接法 | (円 | 3) | (円) | (円) | | (円) | | (円) | (円) | (r-g) |
| 五 | | | | | | | | | () | (-) |
| | ⑧収益価格 | | | 円 | (| 円 | l∕m³) | | | |
| | 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 | | 月及び市場参加 | 者の観点から収え | 益還元法は規 | 艶性に乏 | しいので適 | i用しない。 | | |
| | 以下、収益還元 | 法適用の場合 | 合は、宅地- | 4 (3) -2 | .~ | | | | | |
| (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 | 曲 | | | | |
| 14 | 又入の現価の総和 | | 現価の総和 (田) | ③投下資本収益 | | | ⑤分譲可 | | ⑥建築工事費 | ⑦延床面積 |
| | (円) |) | (円) | (9 | 6) | (円/m ⁱ) | | (m) | (円/m ⁱ) | (m²) |
| | | | | | | | | | | |
| 8開 | 発法による価格 | | | 円 | (| | 円 | ∕ m³) | | • |

②変動率

年間

-3.4% 半年間

%

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 | モ地□ |
|-------|-------------|-----|--------|-----|--------|-------------|-----|
| 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/m^{*} 1 基本的事項 円/m² 「令和 2年 1月] (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 路線価 路線価又は倍率 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 鳥取市用瀬町別府字垣ノ内43番6 ②地積 ⑨法令上の規制等 263 「住居表示」等 (m²) 都計外 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南東3m市道 農家住宅と一般住宅 が混在する国道近く の住宅地域 住宅 W2 水道 用瀬 1:2 下水 700m(1)範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 $50 \, \mathbf{m}$ ②標準的使用 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 約 20.0 m, 規模 260 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 13.0 m. 特記すべき事項はない 地 基準方位 都計外 用瀬駅 法令 ④ 地域的特性 特記 徘 交通 3 m市道 南西 700m 事項 施設 規制 路 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。 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 14,000 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看質価格 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 6対象基準地 の規準価格 ②時 点 ① 代表標準地 標準地 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 待路 待路 ⑦内訳 規準とした 価格 域 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 **交通** 下化補 要因 較 H較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 3標準化 4地域要 ① 指定基準地番号 ②時 点 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +7.0指定基準地 域 次内訳 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +3.0 化補 要因 八頭(県) - 3 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -8.0 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [97.9] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 14, 100 14,600 円/㎡ 100 100 [101.4] 100 その他 0.0 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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 継続 新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 14,500 円/m² らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [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。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത ⊞/m^² 公示価格

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 22 宅地-2

| - | 以 开 1111 开 / | C1 747 | | | | | | | | | | 7119 | 40 (511) | 22 | | -C+6 2 |
|-------|------------------------------------|----------------------|------------------|----------------|-----------------|------------|------------------|-------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------|---|--------------|----------------|---------------|
| (1) E | 比準価格算 第 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | びに「住馬 | 居表示」 | ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m² | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道 の状況 | 道路 元 | ⑧主要交通 設の状況 | 色 9 | 法令_ 等 | この規制 |
| а | 2070 | | | | | | 底地 | (|) | 形 | 南12m市 東4m 角地 | 道、北 | | 都 | 計外 | |
| b | - 63 2 0 7 0 8 1 | | | | | | 更地 | , | | 方形 | 西8m市道 中間画均 | 也 | | 都 | 計外 | |
| | - 65 | | | | | | | (|) | | | | | | | |
| С | 2070 | | | | | | 建付地 | (|) | 方形 | 南東2.5 中間画均 | m市道 也 | | 都 | 計外 | |
| d | - 35 2 0 7 0 3 3 | | | | | | 更地 | (| | | 東20m国 中間画均 | 道 | | 都 | 計外 | |
| | - 34 | | | | | | | • | | | | | | -ly17 = | ÷1 /al | |
| е | 2 0 7 0 3 3 | | | | | | 更地 | (|) | 方形 | 北西4m7 中間画均 | | | 都 | 計外 | |
| NO | ⑩取引価材 (F | 各 月/㎡) | ⑪事情補 正 | ⑫時点修』 | E ①建作 価のネ | 寸減 〔 甫正 | 4標準化 補正 | 15推定 | :価格 円/㎡) | 16地域要 因の比較 | 14 | Ξ標準価 円/㎡) | ⑱個別的 比較 | 要因の | | を定価格 「円/㎡) |
| а | (10, 90 15, 58 | | 100 [100] | [98.3 100 | 10 | | 97. 9 | 15, | 648 | 100 [114. 1 |] 1: | 3, 714 | 街路 | 0.0 | 1 | 3, 700 |
| b | 25, 7 |) | 100 [100] | [99. 2 100 |] [10 | 0 [| 100 | 25, | 505 | 100 [172.8 |] 1 | 4, 760 | 交通・ 接近環境 | 0.0 | 1 | 4, 800 |
| С | (18, 18 |) | 100 [100] | [96. 0 100 | 10 | | 100 |] 17, | 454 | 100 [98.0 | j 1 | 7, 810 | 画地 | 0.0 | 1 | 7, 800 |
| d | (13, 53 |) | [100 [100] | [95.8 100 |] [10 | 0 [| 100 82. 9 |] 15, | 640 | 100 [112. 7 |] 1: | 3, 878 | その他 | 0.0 | 1 | 3, 900 |
| е | (13, 50 |) | [100] | [96. 4 100 | 10 | | 100 |] 13, | 014 | 100 [93. 0 |] 1: | 3, 994 | 100 | | 1 | 4, 000 |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | と補正の内 | 訳 | | | • | | 工地域要 | 因の比較 | の内訳 | | | • | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | | 交通·接边 | | | | 0. 0 | | +13. 0 | 交通・ | | | 環境 | 0.0 |
| b | 正常 | -0.21 % /月 | 画地 街路 | <u> </u> | 行政 交通·接i | <u></u> 0. | 1 | の他 竟 | 0. 0 | 街路 | 0.0 | そのf 交通・ | | | 環境 | +55.0 |
| | | -0. 21 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ(| の他 | 0. 0 | 行政 | 0. 0 | その作 | 也 0. | 0 | | |
| С | 正常 | %/月 -0.21 | | | 交通·接边 行政 | 丘 0. 0. | | | 0. 0 | 街路 行政 | -2. 0 0. 0 | 交通・ その(| | <u>-</u> | 環境 | 0.0 |
| اء | 正常 | %/月 | 街路 | | 17 収 交通·接i | | - | | 0. 0 | | +15. 0 | 交通・ | | | 環境 | -2. 0 |
| d | | -0. 21 | | <u>L</u> | 行政 | 0. | | デ の他 | 0. 0 | 行政 | 0. 0 | その作 | | - | | |
| е | 正常 | %/月 -0.21 | 街路 | - | 交通·接i | | | | 0.0 | 街路 | 0. 0 | 交通・ | | <u>i</u> | 環境 | -7.0 |
| | :進価格決策 | | 四元 | 0.0 | 行政 | 0. | υ τ (| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | | | ,,,,, <u>r</u> | I∕mil |

才比準価格決定**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 | ー i用できない場 | 合その理由 | 既成住宅地によ | にり再調達 | - を原価の把握: | ——— が困難なた | こめ適用しな | \ \'_\circ} | |
| (2) | -2 🦳 造成宅地内 | 等に存し原価 | 法の適用が可能 | 能な場合の価格 | | | | | | |
| ①進 | 成事例番号 | | | ②所在 | E及び地番 | f | | | | |
| 3素 | き地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | 11111 11☆ | を正後の 日/㎡) | 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 | |
| 11)17: | け帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の 後の価格 | 補修正 | ⑤有効宅地 した価格 | 化率で除 円/㎡) | ⑯地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | | [] | [] | | 1 1/111/ | (| %) | [100 | [] | |
| ① 熟 | | [|] /100 | | | 20積算価格 | | | 円/m ^² | |
| 内語 | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 月率 内容 変動率 | 造標準化成 | .補正 | | 月変 | 月率 付 変動率 帯 | 標準化補 | Œ | | 月率変動率 |
| | %/月 | | | | ģ | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | | | %/月 |
| 地址 | 或要因の比較 | 街路 | 3 | 交通·接近 | | 環境 | | 行政 | ₹ | その他 |
| | | | | | | | | | | |
| | 収益価格算定内部 -1 収益還元法(| | 利又は収益還元 | 法が適用できな | い場合の ³ | 理由 | | | | |
| | ①総収益 | ②総費用 | ③純 | 吨収益 | ④建物に 純収益 | 帰属する | ⑤土地に帰 純収益 | 帰属する(| 6 未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 直接法 | (円 | j) | (円) | (円) | den to me | (円) | d.n. | (円) | (円) | (r-g) |
| 运 | | | | | | | | | () | (-) |
| | ⑧収益価格 | | | 円 | (| F | 円/m³) | | | |
| | 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 | | 月及び市場参加 | 者の観点から収 | 益還元法は | は規範性に乏 | しいのでi | 適用しない。 | | |
| | 以下、収益還元 | 法適用の場合 | 合は、宅地- | .4 (3) -2 | 2~ | | | | | |
| (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 | の理由 | ı | | | |
| 14 | 又入の現価の総和 | ②支出の | 現価の総和 | ③投下資本収益 | 率 ④販 | | | 可能床面積 | ⑥建築工事費 | ⑦延床面積 |
| | (円) |) | (円) | (9 | %) | (円/m²) | | (m²) | (円/㎡) | (m²) |
| | | | | | | | | | | |
| 8開 | 見発法による価格 | | | 円 | (| | F | 円/㎡) | | |

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| 鑑定評価額 1,450,000 円 1 m³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 (6) 路線価又は倍率 1.1 倍 (7) (6) 路線価又は倍率 1.1 倍 (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) | 宅地-1 | - 23 | 鳥取(県 | | | | | - II— H | | - | V 14 11 | | | | | | + 14 11 77 | |
|--|-------------------------|--|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|----------------|---|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| 鑑定評価額 1,450,000 円 1 m 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 路線 価格 (5) 価格の種類 正常価格 (6率種別 (1) 路線価又は倍率 信率種別 (1) 路線 (6) 路線価又は倍率 (6率種別 (1) 路線 (6) (5) 価格の種類 (6) (5) 価格の種類 (6) (5) の所在及び地番並びに 「住居表示」等 (7) の所在及び地番並びに 「住居表示」等 (1) ③形状 ④敷地の利用の現況 (5)周辺の土地の利用の (6)接面道路の状況 (7)供給 (8)主要な交通施設との 接近の状況 (その他) 土砂災害警戒区 (七の他) 土砂災害警戒区 (2) ①範囲 東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m ②標準的使用 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | | | | | | 亏 | | |
| 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 (日本) 路線 (日本) 路線 (日本) 日本 (日本) (日本) (日本) (日本) (日本) (日本) (| 印 | | | | | | | | | | | | 取県 | 鳥 | -23 | | | |
| (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 [6] 路線 [6] 日本種別 [7] 日本種別 [8] 日本経典 | 0 円∕m [*] | 4, 800 | | | | | 格 | りの価権 | 1 ㎡当た | 円 | 50, 000 | 1, 4 | | | | | | |
| (2) 実地調査日 令和 2年 6月 26日 (5) 価格の種類 正常価格 路線 路線価又は倍率 信本種別 (1) 億本種別 (2) 実地調査日 東 26日 26日 (5) 価格の種類 正常価格 日本 2年 7月 16日 | | | | | 6) - | (6 | | | | | | | | | | | | |
| (2) 実地調査日 令和 2年 6月 26日 (5) 価格の種類 正常価格 価 価 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) 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1 3 1 0番1 (㎡) () 基準地 ③形状 ④敷地の利用の現況 (⑤周辺の土地の利用の (⑥接面道路の状況 (元の代況 投近の状況 (その他) 上砂災害警戒区 (大況 (大の他) 上砂災害警戒区 (大の性) | 円/m | 1 1 | l l | | 各一二 | 路 | 10日 | 2年 7月 | 令和 | | 価日 |)鑑定評 | 1日 (| F 7月 | 令和 2年 | | 時点 | (1)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 (1) 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1 3 1 0番 1 「住居表示」等 ②地積 (㎡) (302 (㎡) (⑨法令上の規制 (㎡) (3形状 ④敷地の利用の現況 状況 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑥接面道路の状況 処理施 設状況 ⑦供給 処理施 設状況 ※主要な交通施設との 接近の状況 設状況 都計外 (その他) 土砂災害警戒区 1:1.5 住宅 W 2 一般住宅の中に店舗 も介在する既成住宅 地域 本道 下水 用瀬 8.8km 土砂災害警戒区 (2) ①範囲 東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m ②標準的使用 戸建住宅地 | 1 10 | 1.1 | | | 75 | 位 | | 各 | 正常価 | | 種類 |) 価格σ | 6日 (| 6月 2 | う和 2年 | 令 | 調査日 | (2) 実地 |
| (1) 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 (㎡) (3形状 ④敷地の利用の現況 状況 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑥接面道路の状況 処理施 設状況 ⑦供給 処理施 設状況 ※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 1:1.5 住宅 W 2 一般住宅の中に店舗 も介在する既成住宅 地域 水道 下水 用瀬 8.8km 土砂災害警戒区 (2) ①範囲 東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m ②標準的使用 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | | | 価 | 鑑定評 | としての | 更地。 | 評価の条件 | (3)鑑定 |
| 基準地 「住居表示」等 (m) () ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の (⑥接面道路の状況 (少供給 処理施設状況) 多主要な交通施設との接近の状況 (その他) 上砂災害警戒区 (その他) 土砂災害警戒区 地域 1:1.5 住宅 W 2 一般住宅の中に店舗も介在する既成住宅地域 本道下水 8.8km 用瀬 8.8km (2) ①範囲 東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m ②標準的使用 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | | | | | の要旨 | の理由の | 評価額の決定 | 2 鑑定 |
| 準 ① 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 1:1.5 住宅 | の規制等 | ⑨法令上 σ. | 302 | ŧ, | | _ | | | | 番1 | 3 1 0 | 中河原 1 | 加瀬木字 | 佐治町 | 鳥取市的 | | | , , |
| である であ | 計 か | 拟計 |) | (| | - | @ ## #A | . I b | W-75 - | 0.14 | | | | | | | | 牽 |
| 記状況 (その他) | 1121 | 1月月1 | | | | | | | 面道路の | 6)接 |)利用の | の土地の | | の現況 | の利用の | 4)敷地 | 彡状 | 地 ③用 |
| 1:1.5 住宅 W 2 一般住宅の中に店舗 も介在する既成住宅 地域 南5m市道 下水 水道 下水 用瀬 8.8km (2) ①範囲 東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m ②標準的使用 戸建住宅地 | | (その41) | 20 | | 12.2 | - | | | | | | | | | | | | |
| 地域 | | | | | | | | | 市道 | 南5r | | | | | | 住宅 | | |
| | | | | | 8km | 8.8 | 卜水 | | | | 及任宅 | する既居 | | | | W 2 | 1:1.5 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | _ | | |
| 3 (3 標準的画地の形状寺 前口 約 15.0 m 、 奥行 約 20.0 m 、 規模 300 m程度 、 形状 はは長万形 15.0 m 、 東海土位北 5 m 15.0 m と | | ンスズモナゼ | I # #4.15 | | - | 1 | | | | | | • | | | | | | |
| 1.10 ~ | | はは長力形都計 | | m程 | 300 | | TTI Viet | m | | | | | | | | | | 隣地 |
| 地域 ④地域的特性 特記 域 単位部の任間混任地域 街 素単万位北、5 m 交通 用瀬駅 法令 土砂災害警戒区 | | | 法令 | | 8km | | | 交通 | | 方道 | 街 | | | | | 特記 | 也域的特性 | 域(4)地 |
| 事項 路 施設 規制 | | | 規制 | | | | 웃 | 施設 | | | 路 | | | | i ! ! | 事項 | | |
| ⑤地域要因の 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、今後も同様の傾同 将来予測 予測する。 | - 美の傾向と | 今後も同様の | 向で推移し、 | 下落傾 | 各は下 | 川価格 | 〈、取引 | が大きく | 要の減少 | 加産需 | して不動 | 要因と | 少を主 | で人口洞 | | | 也域要因の 将来予測 | ⑤ 均 |
| (4) 対象基準地の ^{方位} | 0. | | <u> </u> | 方位 | ከ ወ | 美進 州 |) 対象其 | (4) | | | | | | | 字\ | 百建住9 | が使用の判定 | (3) 最有交 |
| (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 4,800 円/㎡ 個別的要因 | | | | | _ | | | | R00 円 / | 4 | | | 進価格 | ŧ H | | | | |
| の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | Ħ H | の適用 |
| 原価法 積算価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開発法 開発法による価格 アノパ | | | | | | | | ´m [‡] | 円/ | | | こる価格 | 発法に | 開 | | 開発法 | | |
| (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。典型的な常者は、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常は弱く、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。 | 型的な需要 下動産需要 る。 | を をした。典型に と り は は 困難である。 | 域一円と判別 従事者の減少 格帯の把握に | 主宅地 欠産業 なる価 | 含む住 第一次 ことな | 或を含 と、第 り中心 | 集落地域 過疎化 っ需要の | の農家集 斗する。 ことから | び八頭郡の れると思 び少ない | 町及 見定さ 件数 | 町、用瀬に概ね『 | 「、河原 「る個人 らしてお | 市佐治町 性を有って推り | は、鳥取 成に地縁 は下落個 | 需給圏は 当該圏域 、価格は | 同一報 者は、 は弱く、 | D特性 | (6) 市場の |
| (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・接証及び鑑定 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る に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 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、試算価格配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。 | で求められ 別な収益価 算価格査定 | 集したもので、 成熟で、適切 踏まえ、試算 | を選択し比当貸市場が未成務・動向を路 | る事例 多く賃 生の推 | うれる 目が多 場特性 | 図めら 地利用 り市場 | 以性の認 での土地 辺地域の | 自用て 及び周辺 | 還元法は、 よる地域 | 収益 也の属 | 料する。 象基準均 | っのと思 さい。対 | られる 適用し | Eの認め Maca | は信頼性 定が困難 | た価格は格の査が | 西格の調整 正及び鑑定 頁の決定の | • 検証 評価額 |
| (8) ① | | 地街域交 | | 標準 | ⑦ | 準地 価格 | 対象基準 の規準値 | - / | | | _ | | | 地 (2 | 標準 | 摩準地 | | |
| | | | | 補 | 訳 | m³) | (円/ | | 比較 | 較 | | | | - | - | | | が と 格 |
| TI (m² 100 100 100 100 1100 | | 1 | 行政 | | | | | _] | 100 | 100 | <u>-</u> , - | 100 | | n [| □ /m | | 公示価格 | をた |
| (0) | | 抽 结 | | | | 淮州 | 计免其流 | රා ලද | - | おお田 | 1 L | ②煙消 | | | 132 11 | : ₩ 采 므 | ① 指空其淮 | (9) |
| 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | | 域。交 | | 準 | ⑦ 内 | | | | - | | _ | _ | | (2) | | 地田力 | ① 指定坐于 | 指か |
| | | | | 補正 | 訳 | m³) | (円/ | | 比較 | 咬 | į | | | | _ | | | 上 の は |
| 準 検 地 討 前年指定基準地の価格 [] 100 100 [] 一 上 回地 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 上 回地 一 一 一 一 一 一 上 回地 一 一 一 一 上 回地 一 上 上 回 上 上 上 | | | | | | | |] | [| 100 |) | 100 | | [| 価格 | 基準地の | 前年指定基 | 地討 |
| 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 | | | その他 | | | | | | - | |] [| [| 100 | n [†] | | | | |
| ①-1対象基準地の検討 (10) ■継続 □新規 [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 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駅 | 経済情勢全とする懸念 | より、社会経 より更に悪化 | 染症拡大に 。長期化に | レス感 ている | ウイル ぼして | ュナウ と及ほ | 所型コロ よ影響を | 国的に親 こ大きな | | 投的要 | - | | | | | | | (10) |
| | | | | | | | | ある。 | が | | | | ∕ m [‡] | 900円. | - | | | 対年ら |
| 数 標 の 10-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 | | | | ない。 | 助はな | つ変動 | こ特段の | 或要因に |] 地 | 或要因 | 動[地址 | 一地格 | 也等と同 | 表標準均 | | | ①-2基準地が | 象標の基準検 |
| 準 価 討 | | | | | | | | | | | 況 | 成 | | 也 | | | 一代表標準 | 準価討地格 |
| 対 年 ら 前 年標準価格 4,900 円 / ㎡ | | | ·o | はない | 変動に | ひの変 | 団に特段 | 別的要因 | 因] 個 | 引的要 | [個] | | - - / | | | 夂 | 標準地番号 | が新か |
| ②変動率 年間 -2.0% 半年間 % | | | | | | | | | | | | % | | 半年 | -2. 0 % | | Д // III I | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 23 **宅地-2**

| | 上準価格算 定 | E内訳 E内訳 | | | | | | | | | | | | ;取(県) | | |
|------------|----------------|------------|----------------|----------------|------|-------|----------------|----------|-------------|------|-------------------|---------------------|---------|-----------------|-----|-----------------|
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在. 等 | 及び地番並 | なびに「住 | 居表示」 | ③取引 | 時 ④紫 | <u> </u> | 地積 | (m²) | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道 の状況 | 直路 记 | ⑧主要交通が 設の状況 | 9) | 去令上の規制 等 |
| а | 2070 | | | | | | 建作地 | t (| |) | ほぼ整形 | 南7.5m回中間画地 | 国道 也 | | 都言 | 十外 |
| | - 41 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2070 | | | | | | 更均 | <u>†</u> | |) | | 北東13m 南東7m 角地 | 国道、 | | 都言 | 十外 |
| | - 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2070 | | | | | | 建作地 | t (| |) | 不整形 | 東6m国道 角地 | 重、北3m | | 都言 | 十外 |
| | - 4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | _ | | | | | | | (| |) | | | | | | |
| е | | | | | | | | (| |) | | | | | | |
| | - ⑩取引価格 | 支 | ①事情補 | ⑫時点修 | 正①建 | 付減 | 14標準 | 化 | 15推定価 | 5格 | 16地域要 | ①推定 | 2標準価 | 面 18個別的署 | 因の | ⑨査定価格 |
| V 0 | |]/m³) | Œ | | 価の | 補正 | 補正 | | | ∕m³) | 因の比較 | | 円/㎡) | | | (円/m²) |
| а | 4, 800 |) | 100 [100] | [94. 4 100 | [10 | 00] | [100 | | 4, 53 | 1 | 100 |] 4 | , 830 | 街路 交诵: | 0.0 | 4, 830 |
| b | 7, 23 | 5 | 100 [100] | [96. 9 100 | | 00 | 100 [97. 9 | | 7, 16 | 1 | 100 [155. 9] | <u>.</u> 4 | , 593 | 交通· 接近 環境 | 0.0 | 4, 590 |
| С | 4, 979 | 9 | 100 [100] | [92.8 100 | | 00 | 100 [85.9 | | 6, 72 | 4 | 100 [133.9 |] 5 | , 022 | 画地 | 0.0 | 5, 020 |
| d | (|) | [] | 100 |] [| 00 | 100 | | | | 100 | Ī | | その他 | 0.0 | |
| е | (|) | [] | 100 |] 10 | 00 | 100 | | | | 100 | Ī | | 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準値 | 上補正の内 | 訳 | | | | | | 工地域要因 | 因の比較 | の内訳 | | | |
| а | 正常 | %/月 | 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.(|
| а | | -0. 20 | 画地 | 0.0 | 行政 | (| 0.0 | その他 | b 0. | 0 | 行政 | 0.0 | その | 他 0. | 0 | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 (| 0.0 | 環境 | 0. | 0 | 街路 | +5.0 | 交通 | ·接近 +10. | 0 璟 | 環境 +35.(|
| | | -0.21 | 画地 | -2. 1 | 行政 | (| 0.0 | その他 | 也 0. | 0 | 行政 | 0.0 | その | 他 0. | 0 | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 (| 0.0 | 環境 | 0. | 0 | 街路 | +2.0 | 交通 | ·接近 +5. | 0 璟 | 境 +25.(|
| | | -0. 25 | 画地 | -14. 1 | 行政 | (| 0.0 | その他 | <u>b</u> 0. | | 行政 | 0.0 | その | | - 1 | |
| d | Ġ | %/月 | 街路 | | 交通·接 | 近 | | 環境 | | | 街路 | | j | ·接近 | 璟 | 覺境 |
| | | | 画地 | | 行政 | | | その他 | <u>t</u> | | 行政 | | その | | | |
| е | Ġ | %/月 | 街路 | | 交通·接 | 近 | | 環境 | | | 街路 | | 交通 | ·接近 | 璟 | ٷ |
| | | | 画地 | | 行政 | | ! | その他 | <u>b</u> | | 行政 | | その | 他 | | |

| (2) ₹ | 責算価格 | 算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|----------------|---|----------|----------------|----------|------|----------------------|--------------|-----------|------------|--------------------|--------------|---------------|----------------|-------|------------------------|
| (2)- | ·1 ■ 原 | 価法が適 | 用です | きない場合 | 含その理₽ | Ħ | 既成宅地であ | り再調達 | き原価の批 | 捏が | 困難なため |)。 | | | | |
| (2)- | 2造 | 成宅地内 | 等に存 | 字し原価法 | まの適用だ | 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 (F | 骨価格 円/㎡) | 4事 | 情補正 | ⑤時点 | 修正 | ⑥素地の補 価格 (| 修正後の 円/㎡) | ⑦造成 | | 費 円/㎡) | ⑧標準化補 正 | 第 9時点 | 修正(| | ニ事費の E後の価格 (円/㎡) |
| | | | _ | 100 | [|] | | | | | | [100 |] [| 0 | | |
| ⑪付 | 帯費用 | | ⑫標 正 | 準化補 | ③時点位 | 修正 | (4)付帯費用 後の価格 | | | 加宅地 上価格 | 化率で除 | ⑥地域要因 の比較 | 10個別 | 的要 比較 | 18再調達 | を 原価 |
| | (F | ໆ∕㎡) | Щ | | | | 後の価格 | (円/m³) | U1: | | 円/m³) | の比較 | M07 | JL#X | | (円/m³) |
| | | | [| 100 | [|] | | | (| | %) | [100 | [10 |] | | |
| 19熟 | 成度修正 | E . | | [|] /100 |) | | | 20積算 | 草価格 | | | 円/1 | m ⁱ | | |
| 内記 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 変動率 | 造成工 | 標準化 | 補正 | | | | 月率 変動率 | 付帯費 | 標準化補 | Œ | | | | 月率 変動率 |
| | | %/月 | | | | | | | %/月 | 用 | | | | | | %/月 |
| 地均 | 域要因の」 | 比較 | | 街路 | | 交 | ₹通・接近 | | 環境 | | | 行政 | | そ | の他 | |
| (3) 直接法 | -1 収益: | | (| も) の適用 ②総費用 | (円) | ③純 | 法が適用できた 収益 (円) | 1 | こ帰属する | | ⑤土地に帰 純収益 | 帰属する (円) | ⑥未収入期 後の純収 | | ⑦還 | 元利回り (r-g) |
| ,,, | | | | | | | | | | | | | (|) | (| -) |
| | ⑧収益値 | 西格 | | | | | 円 | (| | P | ¶∕m [*]) | | | | | |
| | できた 合その | 画格が試算ない。 はかったり 理由 が表する 適の は、 | 易 | 1用での土 | :地利用か | ぶ多く。 | 、信頼性の認め | かられる[| 賃貸事例の | の収集 | きが難 しい | ため適用し | <i>†</i> よい。 | | | |
| | 以下、4 | 収益還元 | 法適 | 用の場合 | }は、宅 | 地一 | 4 (3) - | 2^ | | | | | | | | |
| (4) F | 開発法に | よる価格 | 算定り | 小訳 | | | | | | | | | | | | |
| | 1 開発法 | | | する | ■ L | ない | 開発法を適用 | 用する場 | 合の理由 | | | | | | | |
| 147 | ス入の現代 | 面の総和 | (| ②支出のヨ | 見価の総和 | П | ③投下資本収 | 益率 4 | 販売単価 | (住宅) | ⑤分譲す | 可能床面積 | ⑥建築工 | | ⑦延床 | 面積 |
| | | (円) |) | | (| 円) | | (%) | (円 |]/m³) | | (m^2) | (| (円/m²) | | (m³) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 開 | 発法によ | る価格 | | | | | 円 | (| | | | ໆ∕m³) | | | | |

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| ,,,,, | 1.7 0 | | _ | | | - | | \ 13 1 | | | ار <u>ل</u> | ш н/- | | | | 鳥取(| 県) | - 24 | 宅地-1 |
|------------|-----------------|-----------------------------|----------|------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|--|--|-------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| | | 基準地番 | | | 提出先 | | | 分科会名 | | 業者名 | | | | | | | | | |
| | , | 鳥取(県) | | -24 | 鳥取県 | | Į. | 鳥取 | | 氏名 | | | | | | | | | 印 |
| | 評価 | | | | | | 1, 06 | 60,000 | 円 | 1 ㎡ ≝ | iたり(| の価格 | ζ. | | | | | 3, 500 | 円/m [®] |
| 1 ; | 基本 | 的事項 | | | | | | | | | | | | (0) | | | 1 | | TT (2 |
| (1) (| 西格田 | 诗点 | 令 | 和 2年 | 7月 1日 | (4) | 鑑定評 | F価日 | | 令 | 和 2年 | F 7月 | 10日 | (6) 路 | | 2年 1月] スは倍率 | | 1 ' | <u>円/㎡</u> L 倍 |
| (2) 3 | 実地記 | 調査日 | 令和 | 口 2年(| 6月 26日 | (5) | 価格の |)種類 | | 正常 | 価格 | | | 線価 | | 種別 | | 1. 1 | 1 10 |
| (3) | 濫定言 | 評価の条件 | 更地とし | しての針 | 監定評価 | | | | | | | | | | | 1277 | | | |
| 2 | 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の勢 | 要旨 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | f在及び地番 | - | 取市佐 | :治町刈地学 | 小ム | カヒ1 | 193番 | :外 | | | | | ②地科 | | 303 | 9% | も 令上σ | D規制等 |
| 基準 | | 「住居表示」等 | | | | | | | | | | | o | (m²) | | |) | 都計 | . Lt. |
| 地 | 3# | 状 | ④敷地の | 利用の | 現況 (多原 | | 土地(| の利用の | (6)接 | 插道路 | め状 | | ⑦供給 処理施 | | 要な交通 丘の状況 | 施設との | | 伯) 計 | クト |
| | | | | | | | | | | | | | 設状況 | 15. | | • | (2 | ·の他) | |
| • | | | 住宅 | | | | | ・ 緩傾 | 北西 | i3m市道 | | | 水道 | 用瀬 | | | | | 警戒区域 |
| | | 2:1 | W 2 | | 斜均 | 也の既 | :成任年 | 宅地域 | | | | | 下水 | 4. 2km | | | | | |
| (=) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) ர் | ① 氧 | | | m、西 | | | | 0 m、i | | 100 m | | | 的使用 | 農家住 | | ÷ #4.11 | 1 1 7 1 7 7 | | |
| 近隣地: | | 標準的画地の肝 | | 間口 糸 中山間: | リ 18.0 地の農家集 | m、 落地均 | | 行約 | 基準方 | 18.0 r 位北、 | | 規模 | 用瀬 | |) m ² 程原 | | : ほぼ | 正力形 都計/ | 外 |
| 域 | (4)H | 边域的特性 | 特記 | | | | | 街 | 市道 | | | 交通 | 南西 | 4. 2km | | 法令 | 土砂 | | 所区域 |
| | | | 事項 | | | | | 路 | | | | 施設 | | | | 規制 | ! ! ! ! | | |
| | ⑤ 将 | 地域要因の 子来予測 | 古くかりは弱含み | らの中 _L で、今征 | 山間地農家 发も同様の | 集落均 頃向 と | 也域で : 予測 | 、特段の | の地域 | 要因の | 変動に | はない | 。人口 | 減少、 | 第一次 | 全業従事者 | の減少 | により | 土地需要 |
| (3) 最 | 人有效 | が使用の判定 | 農家住宅地 | 地 | | | | | | | | (4) | 対象基 | 準地の | 方位 | | | | 0.0 |
| (5) 鑑 | 注定 評 | 呼価の手法 | 取引事例 | 比較法 | 比準価 | —— 格 | | | 3, | 500 F | 円/mi | ຳ | 個別的 | 要因 | | | | | |
| σ. | 適用 | 1 | 収益還元 | 法 | 収益価 | 格 | | | | ´ F | 円/m i | า์ ใ | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算価 | 格 | | | / | ´ F | 円/m | ຳ | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発法 | による | る価格 | | / | ´ F | <u>ዓ</u> /m් | ຳ | | | | | | | |
| (6) 市 | 場の |)特性 | 有する個 | 人に概え | 鳥取市佐 ね限定され 取引件数が | ろと思 | 貝料す | る。禍 | 東化. | 第一次 | 産業征 | 芷事者 | の減少 | 等によ | り不動 | な需要者は 産需要は弱 | 、当該よく、価 | 圏域に 格は下 | 地縁性を 落傾向で |
| · 評 | 検証 | i格の調整 E及び鑑定 iの決定の | 取引事作を再吟味 | 例比較活 信頼性の ため適り して比ら | 去は、同一 D認められ 用しない。 準価格をも | 需給圏 る分象圏 | 園内で りと 基準 整定 評 | 取引件類がある。 | 数収 が収 域 る 地 し し | なかっ 還元法 及び周 た。 | たが、 は、 別地 ^坂 | 類似 農家集 或の市 | 性の認 落地域 場特性 | められ で賃貸 の推移 | る事例で 市場がラ ・動向で | を選択し比 未成熟で、 を踏まえ、 | 準した 適切な 試算価 | もので: 収益価 格査定 | 求められ 格の査定 の各手順 |
| (8) 公 規 | 見価 | ① □代表標標準地番号 | 準地 | 標準地 | ②時 # 修 ī | | 3標準 補正 | _ | 地域勢 | . | 別的 | ⑥求 <i>页</i> | 対象基準)規準値 | 〒#女 (/ | 標準化補 | 街路 交通 | 地均 | 街交 | |
| 公示価格をした | 見 価 ೬ 格 : | 冰十七日 | | _ | 191 | | ımı | | 較 | _ | 比較 | | (円/r | m [*]) 萨 m [*]) 部 | 化 補 | 環境 | 域 要 医 |] 環 | _ |
| 格しをた | _ | 公示価格 | | | Г |] | 100 |) | 100 | Г | | 1 | | | 正 | 画地 行政 | | 行 その | |
| | | | | 円/㎡ | 100 | | [|] [| |] 1 | 100 | | | | - | その他 | | (0) | 16 |
| (9) | | ① 指定基準 | 地番号 | | ②時 月 | ā | 3標準 | _ | 地域要 | _ | 別的 | | 対象基準)比準価 | 地 | 標準 | 街路 | 地 | . 街 | |
| 担定が | 2 | | | - | 修正 | E | 補正 | | 因の比 較 | _ | 因の x較 | U. | ノル辛祉 (円/r | 직 | 標準化補 | 交通 環境 | 域 要 医 | · 交 〕 環 | _ |
| 指定基準地 | ノ 食 + | AC E 110 - E - E | + 144 | 16 | - | _ | | | | - | J+X - | | (11) | 117 | `\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\ | 画地 | | 行 | |
| 地市 | 1 | 前年指定基 | | 格 円/㎡ | L100 | _」 , | 100 |) | 100 | ال ا | 100 | | | | | 行政 | | その | 他 |
| | | ①-1対象基準 | | | | | - | [— | 般的要 | [因] | 全国的 | 内に新 | 型コロ | ナウイ | ルス感染 | その他 枠症拡大に | より、 | 社会経 | 済情勢全 |
| (10) | | ■継続 | 新規 | 0.0 | 00 TI 4 m² | | 3 | | | | 般にフ がある | | 影響を | 及ぼし | ている。 | 長期化に | より更 | に悪化 | する懸念 |
| 対象標 | 見の | 前年標準価額 | | | 00 円/㎡ 標準地等と | 同一: | 価 地 格 | 変動が | 域要因 | 17 | 11 世間 | 更因に | 特段の | 変動け | たい | | | | |
| 基 準 任 4 | Ĕ (検 計 計 | 点)である ¹ 一代表標準 | 場合の検討 | 1 | | | - H/s | i 変 · 動 [地 · 状 ; 況 | | - | _ ~,5 | ,,,,, | | | 2- 0 | | | | |
| 対象基準地の前 | 7 F | │ □ 代表標準 標準地番号 | =+6 | 標準地 | | _ | 成要因 | | ᆔᄼ | (EE) | (ED DU A | 占田口 | 1.大肚肌 | の亦私 | 14+21 1 | | | | |
| 削力 | • | 公示価村 | 各 | 1 | 円/ | mi | 0 | , L1道 | 別的要 | ·[니] | 间万月日 | リ安囚 | に符段 | い変期 | はない。 | | | | |
| | | ②変動率 | 年間 -2 | 2. 8 % | 半年間 | ģ | % | | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 24 **宅地-2**

| | 式算価格算点 比準価格算定 | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------------|------------|----------------|---------------|-------|-----------|-----|-----------------------|-------------|-------|--------------|----------------|----------------------|--------------------|---------|----------------|
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在. 等 | 及び地番並 | なびに「住 | 居表示」 | ③取引 点 | 時 (| 4)類 型 | ⑤地積 | (m²) | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道の状況 | 直路 记 | ⑧主要交通施 設の状況 | ⑨法 等 | 令上の規制 |
| а | 2070 | | | | | | J | 底地 | (|) | 不整形 | 東3m市道中間画は | 重 也 | | 都計 | 外 |
| | - 40 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2070 | | | | | | 3 | 建付地 | (|) | ほぼ整形 | 南7.5m国 中間画5 | 国道 也 | | 都計 | 外 |
| | - 41 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2 0 7 0 8 3 | | | | | | - | 更地 | (|) | 不整形 | 南東5m児 中間画5 | 具道 也 | | 都計 | 外 |
| | - 42 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | _ | | | | | | | | (|) | | | | | | |
| е | | | | | | | | | (|) | | | | | | |
| NO | - ⑩取引価格 | | ①事情補 正 | ⑫時点修 | 正 ①建 | 付減 | 14根 | 標準化 能正 | ⑤推定何 | | ⑥地域要 因の比較 | | ≧標準価 | | 因の | ⑨査定価格 ・** |
| | | l/m³) | | F 01 4 | | | | | (μ. |]/m²) | | лн (I | ໆ / m [*]) | | | (円/㎡) |
| а | 2, 948 | | [100] | 100 | | 00 /] | | 1 00 5. 0] | 2, 83 | 36 | 80.8 |] 3 | , 510 | 街路 ── 交通· 接近 | 0.0 | 3, 510 |
| b | 4,800 |) | 100 [100] | [94. 4 100 | | 00] | | 100 | 4, 53 | 31 | 100 |] 3 | , 493 | 接近 環境 | 0.0 | 3, 490 |
| С | 4,000 |) | 100 [100] | [92.0 100 | | 00 /] | | 100 | 3, 68 | 80 | 100 | j 3 | , 482 | 画地行政 | 0.0 | 3, 480 |
| d | (|) | 100 | [|] _ 1 | 00 | [| 100 | | | 100 | j | | その他 | 0.0 | |
| е | (|) | 100 | [|] _ 1 | 00 | [| 100 | | | 100 | Ī | | [100 100 |] | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 上 と補正の内 |]訳 | | | | | | 工地域要認 | 因の比較 | の内訳 | | | |
| | | ~~ %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 | 0.0 | 環境 | 竟 0 | . 0 | 街路 | 0.0 | 交通 | ·接近 -5.0 | 環均 | 竟 -15.(|
| а | | -0. 20 | 画地 | -5. 0 | 行政 | | 0.0 | | | | 行政 | 0.0 | その | | | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 | 0.0 | 環均 | | . 0 | 街路 | +5.0 | ! | ·接近 -5.0 | 環均 | 竟 +30.(|
| | | -0. 20 | 画地 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その |)他 0 | . 0 | 行政 | 0.0 | その | 他 0.0 | | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 | 0.0 | 環均 | 竟 0 | . 0 | 街路 | +4.0 | 交通 | ·接近 -5.0 | 環均 | 竟 +7.0 |
| | | -0.20 | 画地 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その |)他 0 | . 0 | 行政 | 0.0 | その | 他 0.0 | | |
| d | ć | %/月 | 街路 | | 交通·接 | 近 | | 環均 | ŧ | | 街路 | | 交通 | ·接近 | 環均 | 竞 |
| | | | 画地 | | 行政 | | | その | D他 | | 行政 | | その | 他 | | |
| е | Ġ | %/月 | 街路 | | 交通·接 | 近 | | 環均 | 竟 | | 街路 | | 交通 | ·接近 | 環均 | 竞 |
| | | | 画地 | | 行政 | | | その | D他 | | 行政 | | その | 他 | | |

| (2) 7 | 責算価格 | 算定内訳 | Į. | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------|----------------|--------|-------------------|-------------|--------------|-----|-------------------------|------|-------------------|----------------|--------|-------------|-------|----------------------|
| (2)- | -1 📕 原 | 価法が適 | 囲で | できない場合 | 合その理由 | Ħ | 既成宅地で | ごあり再訓 | 周達原 | 原価の把掘 | 屋が | 困難なため |) _o | | | | |
| (2)- | -2造 | 成宅地内 | 等(: | こ存し原価語 | まの適用か | 可能 | な場合の価 | 格 | | | | | | | | | |
| ①進 | 成事例都 | 番号 | | | | - | (2 | 所在及び | が地番 | f | | | | | | | |
| 3素 | き地の取得 (F | 骨価格 円╱㎡) | 4 | 事情補正 | ⑤時点 | 修正 | ⑥素地の 価格 | 補修正後 (円/m | | ⑦造成 | | ·費 円/㎡) | ⑧標準化補 正 | 第 9時点例 | 修正 (| | 事費の 後の価格 (円/㎡) |
| | | | 1 | 100 | [|] | | | | | | | 100 | [|] | | V. 27 ***7 |
| | | |] |] | 100 | | | | | | | | [] | 100 | | | |
| ①付 | ト帯費用 (F | 円/㎡) | | 標準化補 正 | 13時点値 | 多正 | ④付帯費 後の価 | | | ⑤有効 ⁵ した(| 価格 | 化率で除 · 円/㎡) | ⑩地域要因 の比較 | 団団個別的 | | 18再調道 | を原価 (円/㎡) |
| | | | [| 100 | [|] | | | | (| | %) | [100 | [|] | | |
| ① 熟 | ·成度修] | E | | [|] /100 |) | | | | ②積算(| 価格 | | | 円/m | า้ | | |
| 内記 | ····································· | | | | | | | | | <u> </u> | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 変動率 | i F | 造 標準化 成 | 補正 | | | | 月変 |]率 Σ動率 | 付帯 | 標準化補 | Ē | | | | 月率 変動率 |
| | | %/F | 3 3 | 事 | | | | | Ç | %/月 | 費用 | | | | | | %/月 |
| 地地 | 或要因の. | 比較 | | 街路 | · | 交 | ₹通·接近 | | | 環境 | | | 行政 | · | そ | の他 | II. |
| | | | | | | | | | | | | | 1 | | | | |
| | | | | を注)の適用 ②総費用 | 月又は収益 | 還元; ③純 | 法が適用で収益 | | | 理由帰属する | | ⑤土地に帰 | 属する | ⑥未収入期 | 間修正 | ⑦還 | 元利回り |
| 直接法 | | (円 | 3) | | (円) | | (円) | | 収益 | (円) |) | 純収益 | (円) | 後の純収 | 益(円) | | (r-g) |
| 法 | | | | | | | | | | | | | | (|) | (| -) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | % |
| | ⑧収益値 | 西格 | | | | | 円 | (| | | F | 円/㎡) | | | | | |
| | できた | 西格が試算 なかった ^は D理由 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元 できない 理由 | 法が適用場合その |) | 農家集落地 | 地域で、賃 | 貸市 | 場未成熟な | ため適用 | 困難 | である。 | | | | | | | |
| | UT L | □───── | 法 | 適田の場合 | | 1 #b — | 4 (3) | -20 | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | 1167 | تام | + (0) | | | | | | | | | | |
| | | よる価格 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | -1 開発法 | | - [| する | した | | 開発法を | | | | | | | _ | | | |
| 14 | 収入の現価 | | | ②支出の理 | | | ③投下資本 | | ④販 | | | | 可能床面積 | ⑥建築工事 | | ⑦延床 | |
| | | (円) |) | | (1 | 円) | | (%) | | (円/ | /m²; |) | (m²) | (F | 円/m²) | | (m²) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8)開 | 発法によ | よる価格 | | | | | 円 | (| | | | P | | | | | |

DJ = 7 144 - 15 66 - 6

衛宁証価事 (合和 9 年地価調本)

今和 9年 7目 99日 提出

| 別記様式第6 | | 血化計 | | Z + | 心仙孙且/ | 鳥取(県 | 県) - 25 | 2.1 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 |
|---------|-------------|------------|-------------|------|-------|--------|---------|---|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | | M4K () | IV) 20 | 5-25 1 |
| 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/mឺ |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | |
| | | | | | (C | | | TT 4 2 |

(6) 路線 [令和 2年 1月] 円/mឺ (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 路線価又は倍率 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 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 鳥取市気高町浜村字家廻り下371番 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m^2) (都) ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 (70, 400)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 土砂災害警戒区域 東5m市道 農家住宅が多い古く からの住宅地域 住宅 W2 水道 浜村 (70, 300)1:1.5 下水 1.3km 1範囲 東 100 m、西 100 m、南 200 m. 北 ②標準的使用 農家住宅地 $200 \, {\rm m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 紒 25.0 m. 規模 400 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 16.0 m. 市役所支所に近い国道背後 基準方位 (都) (70,300) 土砂災害警戒区域 北 浜村駅 特記 街 4)地域的特性 交通 法令 の既成住宅地域 5 m市道 北東 1.3km 事項 規制 施設 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 12, 200 円/mi の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 原価法 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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。 (6) 市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の り決定した。 ⑥対象基準地 の規準価格 ②時 点 4)地域要 ⑤個別的 ① 【代表標準地 標準地 ③標準化 街路 街路 公 規 準 と ・ 域 標準地番号 修正 補正 要因の 内訳 交通 交通 因の比 · 化補 示価格を (円/m²) 環境 較 H 較 環境 した īΕ 画地 行政 公示価格 100 100 行政 その他 円/mi 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 3標準化 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內 **花補** 定基準 訳 較 比較 (円/m³) 環境 環境 検 正 画地 行政 地 討 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 100 100 その他 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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 継続 ___新規 (10)(3) きない。 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 12,500 円/m² 価 変 ŏ 多動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 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。 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号

[個別的要因]

ത

%

円/m²

半年間

公示価格 ②変動率

年間

-2. 4 **%**

個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 25 **宅地-2**

| (1) F | · 上準価格算 | 完内記 | | | | | | | | | | | | |
|-------|----------------|----------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|-----------------|---------|--------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| (1)1 | | | | | I | O= | O :1:= | 0.1.44 | | | a | a. – | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | [及び地番』 | 並びに「住居 | 表示」(| ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m² | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道路 の状況 | ⑧主要交流 設の状況 | 通施 (9) | 法令上の規制 等 |
| а | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ長 方形 | 北6m市道 中間画地 | | (70 (70 | 都)), 360) |
| | - 37 | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ長方形 | 東6m市道 中間画地 | | | 郛)), 360) |
| | - 38 | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2070 | | | | | | 建付地 | (|) | | 北東15m県道 中間画地 | 1 | († (70 | 部)), 400) |
| | - 27 | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | 方形 | 北西18m県道南西9m 角地 | Í. | | 都)), 400) |
| | - 13 | | | | | | | | | | | | | |
| е | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 建付地 | (|) | | 北東4m市道 東4m 角地 | 、南 | | 都)), 240) |
| | - 79 | 16 | | | . @:+./ | |) = '# 11 | @1#- | ± 1= 15 | | @1#±1=: | ** | | @++m+ |
| NO | ⑩取引価 | 格 円/㎡) | ⑪事情補 正 | ⑫時点修正 | ①建付 価の補 | 「減 (1) 計正 | 4標準化 補正 | 15推5 | 定価格 (円/㎡) | ⑩地域要 因の比較 | ①推定標準格 (円/ | 11.+- | り要因の | (明査定価格 (円/㎡) |
| а | (15, 3 |) | 100 [100] | [98.6 100 | 100 | - | 100 |] 15 | 5, 111 | 100 [124. 2 | 12, 16 | | 0.0 | 12, 200 |
| b | (10, 3 |) | 100 [100] | [98.5] |] [100 |) [| 100 |] 10 | , 146 | 100 [84. 1 | 12,00 | 交通・ 接近 34 環境 | 0.0 | 12, 100 |
| С | (11, 2 |) | 100 [100] | [98.6] | 100 | | 100 56. 7 |] 19 | , 565 | 100 [155. 1 | 12, 6 | 画地 14 行政 | 0.0 | 12, 600 |
| d | 10, 5 |) | 100 [100] | [97.5] 100 |] [100 | | 100 103. 0 |] 9, | , 997 | 100 [86. 1 |] 11, 63 | その他 | 0.0 | 11, 600 |
| е | 10, 5 |) | 100 [100] | [99.7] | 100 | | 100 100 |] 10 | , 556 | 100 [86. 9 |] 12, 14 | <u> </u> | 100] | 12, 100 |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準 | 化補正の内記 | 沢 | · | | · | | 工地域要 | 因の比較の内 | RIF | | • |
| | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | i 0.0 | 〕 環 | | 0.0 | 街路 | +1.5 🕏 | E通·接近 · | -2. 0 B | 環境 +20.0 |
| а | | -0. 17 | 画地 | | 行政 | 0. (| ‡ | の他 | 0.0 | 行政 | | 一の他 | 0. 0 | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | i i | ··· <u>···</u> 交通·接近 | | <u> </u> | | 0. 0 | 街路 | | | | 環境 −18.0 |
| " | | %∕ 月 −0.17 | | | 行政 | 0. (| · | っ の他 | 0. 0 | 行政 | | 一の他 | 0. 0 | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 1 1 | ····································· | | 1 _ | | 0.0 | 街路 | 1 | | 1 | 環境 +40.0 |
| | | -0. 17 | 画地 | | 行政 | 0. (| · | の他 | 0. 0 | 行政 | | ···································· | 0. 0 | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | - 1 | 交通·接近 | | | | 0.0 | 街路 | | | | 環境 −20.0 |
| " | | -0. 25 | | | 行政 | 0. (| ‡ | の他 | 0. 0 | 行政 | | ···································· | 0. 0 | |
| е | 正常 | %/月 | 街路 | | ····································· | | | | 0.0 | 街路 | | | | 環境 −10.0 |
| | | -0.10 | | | 行政 | 0. (| · | の他 | 0.0 | 行政 | | 一の他 | 0. 0 | |
| ++ | レ淮価枚込 | 中の理由 | | - ! | | | - ! ` | | | | ! | 生価枚・ | | |

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 12,200 円/㎡]

| (2)積算価格算定内部 | 5 | | | | | | | |
|---------------------|--|---------|----------------------|-------------|---------------------|---------------|------------------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が過 | 適用できない場 合 | 合その理由 | 既成集落内によ | り再調達原価の把握 | 屋が困難なた | め適用しない | / ⁾ ° | |
| (2)-2 □ 造成宅地内 | 内等に存し原価活 | 去の適用が可能 | な場合の価格 | | | | | |
| ①造成事例番号 | | _ | ②所在2 | 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』 価格 (円/ | | 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 | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ⑬時点修正 | 後の価格 | した価格 | 也化率で除 各 (円/㎡) | 16地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/m²) |
| | [100 | [] | | (| %) | [100 | [] | |
| ⑲熟成度修正 | [|] /100 | | 20積算価村 | 各 | | 円/mi | |
| 内訳 | 順価法が適用できない場合その通過である。 「造成宅地内等に存し原価法の通過である。 「動物番号の取得価格のでは、 (円/㎡) | | | | | | | |
| 地内容。変動率 | | 補正 | | 月率変動率 付帯費用 | 標準化補正 | E | | 月率 変動率 %/月 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | ·通·接近 | 環境 | | 行政 | ₹ | -の他 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | @ ub.z=.t= | 1 2 | 2 + 10 2 + 10 8 kg - T | @>== T1 = 11 |
| - - | | | | | ⑤土地に帰 純収益 | | ③未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 接 | 4) | (円) | (円) | (円) | | (円) | (円) | (r-g) |
| | | | | | | | () | (-) |
| ⑧収益価格 | | | 円 | (| 円/㎡) | | | |
| | | | | | | | | |
| (円/m) | | | 還元法は規範性に | 乏しいので词 | 適用しない。 | | | |
| 以下、収益還え | 元法適用の場合 | 合は、宅地一 | 4 (3) -2 | ^ | | | | |
| (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 | ②支出の理 | 現価の総和 | ③投下資本収益率 | 图 4 販売単価(住宅 | ⑤分譲回 | 可能床面積 | 6建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (<u>F</u> | 3) | (円) | (%) |) (円/n | î) | (m²) | (円/㎡) | (m²) |
| 8開発法による価格 | | | 円 (| | | ∃∕m³) | | |

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| | | | | | 局 収(帰) | - 20 | 七地「 |
|-------|-----|-----|--------|-----|---------------|------|-----|
| 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/m^{*} 1 基本的事項 円/m[®] 「令和 2年 1月] (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 路線価 路線価又は倍率 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 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 「住居表示」等 (m²) (都) ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (70,400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (70, 330)西5.5m市道 農家住宅が多い古くからの住宅地域 住宅 W2 水道 浜村 1.5:1 下水 2km①範囲 東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 $200 \, m$ ②標準的使用 農家住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m. 奥行 約 30.0 m, 規模 600 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 地 古くからの農家住宅地域 基準方位 (都) (70,330) 浜村駅 法令 ④ 地域的特性 特記 徘 交通 5.5 m市道 南西 2km 事項 施設 規制 路 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。 方位 0. 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看質価格 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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 (6) 市場の特性 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 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 評価額の決定の り決定した ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交诵 補正 **交通** 下化補 較 比較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ②時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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 継続 新規 (10)3 前年標準価格 8,400 円/m² 価格形成 変動状況

; 対象基準地の前 年標準価格等か らの

①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討

代表標準地 標準地

標準地番号 ⊞/m^² 公示価格 ②変動率 年間 -2.4% 半年間

[地域要因]

成要因(

ത

%

外部からの需要は少なく、周辺分譲地との 静態的な農家集落で、 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。 3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 26 **宅地-2**

| <u> </u> | 以开巡扣开 | VC 1 10/ | | | | | | | | | | יפות | 40 (20) | | .0 | -0.26 2 |
|----------|------------------------|----------------------|------------------|----------------|-------------|-------------|-----------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|---|----------------------|----------------|---------------|
| (1) } | 北準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | をびに「住月 | 居表示」 | ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m² | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道 の状況 | 道路 元 | 8主要交 設の状 | 通施 ^② 況 |)法令 等 | 上の規制 |
| а | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | 不整形 | 北西9m県 2m 角地 | , 道、北 | | 都 | 沿計外 | |
| b | - 36 2 0 7 0 3 3 | | | | | | 更地 | (|) | 方形 | 北西5m7 2m 角地 | 方道、東 | | 都 | 計外 | |
| С | - 38 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ長方形 | 東6m市道 中間画均 | 鱼也 | | (7 | (都) 70, 360 |)) |
| d | - 38 2 0 7 0 3 3 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ台形 | 南西5m県中間画均 | | | | (都) 70, 300 |)) |
| | - 40 2 0 7 0 | | | | | | 建付 | | | ほぼ長 | 北5. 5m計 | 打道 | | 都 | 計外 | |
| е | 3 3 | | | | | | 地 | (|) | 方形 | 中間画均 | | | | | |
| NO | ⑩取引価(| 格 円/㎡) | ⑪事情補 正 | ⑫時点修正 | E ①建作 | 寸減 ① | 4標準化 補正 | 15推定 | :価格 円/㎡) | 16地域要 因の比較 | 14 | ≧標準価 円/㎡) | ®個別i | 的要因の | 19 | 査定価格 (円/㎡) |
| а | 9, 30 |) | [100] | [96. 4 100 | | | 92. 2 | 9, | 724 | [100 [117.8 |] 8 | 3, 255 | 街路 | 0.0 | | 8, 260 |
| b | 14, 6 |) | 100 [100] | [97.8 100 |] [10 | . | 100 102. 0 | 14, | 064 | 100 [161.6 | j 8 | 3, 703 | 交通・ 接近環境 | 0. 0 | | 8, 700 |
| С | (10, 3 |) | 100 [100] | [98.5 100 |] [10 | 0 [| 100 | 10, | 146 | 100 [124. 8 | j 8 | 3, 130 | 画地 | 0.0 | | 8, 130 |
| d | 7,6 |) 76 | [100] | [95. 6 100 |] [10 | 0 [| 100 80.8 | 9, | 082 | [100 [110. 2 |] 8 | 3, 241 | その他 | |) | 8, 240 |
| Ф | 11,8 | | [100 [100] | [95.4 100 | 10 80. | | 100 | 14, | 095 | [100 [168. 0 |] 8 | 3, 390 | | 100] | | 8, 390 |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準値 | 化補正の内 | 訳 | | | | | 工地域要因 | 因の比較 | の内訳 | | | | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接迫 | <u>折</u> 0. | 0 環均 | 竟 | 0.0 | 街路 | +5.0 | 交通· | 接近 | +2.0 | 環境 | +10.0 |
| | | -0. 17 | | -7.8 | 行政 | 0. | 1 | D他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | | 0.0 | -m 14- | |
| b | 正常 | %∕月 -0.17 | 街路 画地 | 0. 0 +2. 0 | 交通·接油 行政 | <u>后</u> 0. | | ^覚 ひ他 | 0. 0 | 街路 行政 | 0. 0 | 交通・ そのff | | +1. 0 0. 0 | 環境 | +60.0 |
| С | 正常 | %/月 | | 0.0 | 交通・接迫 | | | | 0. 0 | 街路 | +1. 0 | 交通· | | 1 | 環境 | +20.0 |
| | | -0. 17 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ0 | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのfl | 也 | 0.0 | | |
| d | 正常 | % /月 | 街路 | 0.0 | 交通·接边 | | | | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通· | | L | 環境 | +7. 0 |
| е | 正常 | -0.17 % /月 | 街路 | -19. 2 0. 0 | 行政 交通·接i | 0. 近 0. | | D他 竟 | 0. 0 | 行政 街路 | 0. 0 | その他 交通・ | | 0. 0 +5. 0 | 環境 | +60.0 |
| | | -0. 17 | E176 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ0 | D他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのfl | | 0.0 | | |
| 才上 | L.準価格決5 | 定の理由 | | | | | | | | | ſ | 比進価格 | 格: | 8. | 200 F | ¶∕m¹l |

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 8,200 円/㎡]

| (2) 積算価格算定内訳 | ī | | | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------------------|---------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が適 | 9用できない場合 | うその理由 | 既成集落内によ | り再調達 | 差原価の把握 | が困難なた | め適用しなレ | \ ₀ | |
| (2)-2 造成宅地内 | 7等に存し原価法 | よの適用が可能 | な場合の価格 | | - | | | | |
| ①造成事例番号 | | _ | ②所在 | 及び地番 | Ė | | | | |
| 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』 価格 (円/ | 正後の /m³) | ⑦造成工事 | 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 | [] | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ③時点修正 | ④付帯費用の補 後の価格 (円 | 補修正円/㎡) | ⑤有効宅地 した価格 (| 也化率で除 } (円/㎡) | ⑯地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | [100 | [] | | | (| %) | [100 | [] | |
| ⑨熟成度修正 | [|] /100 | | | ②積算価格 | j | | 円/mឺ | |
| 内訳 | | | - | | - | | - | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造 標準化 成 工 事 費 | 浦正 | | | 日率 変動率 付帯 費 %/月 用 | 標準化補፲ | Ē | | 月率 変動率 |
| | 費 | | | | ,,, | | | | |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | E通·接近 | | 環境 | | 行政 | | その他 |
| | | | | | | | <u>. i</u> | · ' | |
| (3) 収益価格算定内訓 | R | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(| 直接法)の適用 | 」又は収益還元法 | 法が適用できない | ∖場合の∄ | 理由 | | | | |
| ①総収益 | ②総費用 | 3純4 | 収益 ④ |)建物に帰 純収益 | 帰属する | ⑤土地に帰 純収益 | | 未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 接法 | E (E | (円) | (円) | | (円) | | (円) | (円) | (r-g) |
| 法 | | | | | | | | () | (-) |
| | | | | | | | | | % |
| 8収益価格 | | | 円 | (| | 円/m³) | | | |
| ⑨収益価格が試算できなかったも 合その理由 | | | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 身 最有効使用 | - 及び市場参加ネ | 者の観点から収益 | 還元法/ | は規範性に是 | 乏しいのでテ | 適用しない。 | | |
| 以下、収益還元 | c法適用の場合 | は、宅地ー | 4 (3) -2 | ^ | | | | | |
| (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 | ②支出の現 | 見価の総和 | ③投下資本収益率 | 率 ④販売 | - 売単価(住宅 | .) ⑤分譲፣ | 可能床面積 | 6)建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円 |) | (円) | (% | ,) | (円/㎡) |) | (m²) | (円/㎡) | (m²) |
| | | | - | | | | | | |
| ⑧開発法による価格 | | | 円 (| (| | F | ⊣ ∕m³) | | |

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 | | | | |
| | | | | [| | | |

-27 鳥取(県) 鳥取県 鳥取 氏名 囙 鑑定評価額 5,950,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,900 円/m² 1 基本的事項 円/m[®] 「令和 2年 1月] (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 路線価 路線価又は倍率 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 鳥取市気高町宝木字新町754番外 ②地積 ⑨法令上の規制等 399 「住居表示」等 (m²) 都計外 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北5.5m市道 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域 宝木 住宅 W2 水道 1:3 下水 500m (1)範囲 東 200 m. 西 200 m. 南 100 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 13.0 m. 奥行 約 30.0 m, 規模 400 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 旧町村部の古くからの住宅 地 基準方位 宝木駅 北 500m 都計外 街 交通 法令 ④ 地域的特性 特記 5.5 m市道 地域 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0. 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 14, 900 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 原価法 看質価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 要因の 修正 補正 因の比 **交通 交通** 下化補 要因 較 H較 環境 環境 (円/m²) ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 3標準化 4地域要 ① 指定基準地番号 ②時 点 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 -1.0指定基準地 域 次内訳 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -3.0 化補 要因 鳥取(県) - 25 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -14.0ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [97.6] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 14,800 12,500 円/m² 100 100 [82.6] 100 その他 0.0 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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 継続 ___新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 15,300 円/m² 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 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。 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത

円/m²

%

-2.6% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 27 宅地-2

| О п | 以开 1111日开 | VC 1 10/ | | | | | | | | | | מית | 48 (211) | | 21 | -6+6 2 |
|------|-----------------|----------------------|----------------|----------------|-------|-----------|-----------------|------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|---|---------|----------------|---------------|
| (1)上 | 上準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番虻 | をびに「住 | 居表示」 | ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m² | ⑥画地 の形状 | ⑦接面: | 道路 況 | ⑧主要交 設の状 | 通施 況 | 9法令 等 | 上の規制 |
| а | 2070 | | | | | | 建付地 | (| ; | ほぼ長 方形 | 北5.5m | 市道地 | | ā | 都計外 | |
| | - 39 2 0 7 0 | | | | | | 更地 | | | ほぼ長 | -them:治り | 路、西6m | | 7 | 都計外 | |
| b | 3 3 | | | | | | 文地 | (|) | 方形 | 角地 | H, MOIII | | | HPH I V I | |
| | - 37 | | | | | | | | | | | | | - | ₩ız⇒ı Aı | |
| С | 2070 | | | | | | 更地 | (| ; | お形り | 北西5m 2m 角地 | 市道、東 | | 1 | 都計外 | |
| | - 38 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2070 | | | | | | 建付地 | (| ; | | 北東4m 東4m 角地 | 市道、南 | | , | (都) (70, 24 | 0) |
| | - 79 | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 更地 | (| ; | | 北西4m 西2m 角地 | 市道、南 | | 1 | (都) (70, 24 | 0) |
| | - 61 | | | | 1 | | | | | | | | | | | |
| NO | ⑩取引価: (F | 格 円/㎡) | ①事情補 正 | ⑫時点修: | 正 ①建作 | 付減(補正 | ④標準化 補正 | ①推定 | ≧価格 (円/㎡) | ⑩地域要 因の比較 | - 1 <i>I</i> - | 定標準価 円/㎡) | i 18個別 比較 | 的要因(| D (9 | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (11, 8 |) | [100] | [95. 4 100 | | 00 [| 100 |] 14, | , 095 | [100 |] 1 | 4, 095 | 街路 | 0. | | 14, 100 |
| b | 7, 92 |) | 100 [100] | [96. 4 100 |] 10 | 00 [| 100 65. 7 |] 11, | , 621 | 100 [74. 6 |] 1 | .5, 578 | 交通・ 接近環境 | 0. | | 15, 600 |
| С | (14, 6 |) | 100 [100] | [97.8 100 |] 10 | 00 | 100 | 1 14 | , 064 | 100 | 1 1 | 4,650 | 画地 | 0. | | 14, 700 |
| | / | | | | 1 1/ | , L | | 1 11, | , 001 | | , | . 1, 000 | 行政 | 0. | | 11, 100 |
| d | 10, 5 |) | [100] | [99. 7 100 | | 00] [| 100 |] 10, | , 556 | [70. 2 |] 1 | .5, 037 | その他 | | 0 | 15, 000 |
| е | 9, 9; |) 37 | [100] | [98. 5 100 | | | 100 | 9, | 691 | [100 64. 0 |] 1 | 5, 142 | [| 100] | | 15, 100 |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準値 | 化補正の内 | 訳 | | | <u>'</u> | | 工地域要 | 因の比較 | での内訳 | | | • | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | 0 環 | 竞 | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通 | ·接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 |
| - | | -0.17 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 | 0.0 | | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | 0 環5 | 竟 | 0.0 | 街路 | +1.5 | 交通· | ·接近 | -2.0 | 環境 | -25.0 |
| | | -0. 17 | 画地 | -34. 3 | 行政 | 0. | 0 そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 | 0.0 | | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | | | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通· | | -4.0 | 環境 | 0.0 |
| | | -0. 17 | П-0 | +2.0 | 行政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | | | 0.0 | 街路 | -1. 5 | 交通· | | -5.0 | 環境 | -25. 0 |
| | | -0. 10 | | 0.0 | 行政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | | 0.0 | | |
| е | 正常 | %∕月 -0. 25 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | | | | 0.0 | 街路 | -1. 5 | 交通 | | 0.0 | 環境 | -35. 0 |
| | | 0. 25 この理由 | 四元 | +1.0 | 行政 | 0. | 0 そ (| の他 ———— | 0.0 | 行政 | 0.0 | その付 | | 0.0 | | 円/㎡) |

才比準価格決定**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 | ー i用できない場 | 合その理由 | 既成住宅地によ | にり再調達 | - を原価の把握: | が困難なた | こめ適用しな | \ \'_\circ} | | |
| (2) | -2 🦳 造成宅地内 | 等に存し原価 | 法の適用が可能 | 能な場合の価格 | | | | | | | |
| ①進 | 成事例番号 | | | ②所在 | E及び地番 | f | | | | | |
| 3素 | き地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | 11111 11☆ | を正後の 日/㎡) | 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 | | |
| 11)17: | け帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の 後の価格 | 補修正 | ⑤有効宅地 した価格 | 化率で除 円/㎡) | ⑯地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) | |
| | | [] | [] | | 1 1/111/ | (| %) | [100 | [] | | |
| ① 熟 | | [|] /100 | | | 20積算価格 | | | 円/m ^² | | |
| 内語 | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 月率 内容 変動率 | 造標準化成 | .補正 | | 月変 | 月率 付 変動率 帯 | 標準化補 | Œ | | 月率変動率 | |
| 第 | | | | | | | | | | | |
| 地址 | 或要因の比較 | 街路 | 3 | 交通·接近 | | 環境 | | 行政 | ₹ | - の他 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | 収益価格算定内部 -1 収益還元法(| | 利又は収益還元 | 法が適用できな | い場合の ³ | 理由 | | | | | |
| | ①総収益 | ②総費用 | ③純 | 吨収益 | ④建物に 純収益 | 帰属する | ⑤土地に帰 純収益 | 帰属する(| 6 未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り | |
| 直接法 | (円 | j) | (円) | (円) | den to me | (円) | d.n. | (円) | (円) | (r-g) | |
| 运 | | | | | | | | | () | (-) | |
| | ⑧収益価格 | | | 円 | (| F | 円/m³) | | | | |
| | 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 | | 月及び市場参加 | 者の観点から収 | 益還元法は | は規範性に乏 | しいのでi | 適用しない。 | | | |
| | 以下、収益還元 | 法適用の場合 | 合は、宅地- | .4 (3) -2 | 2~ | | | | | | |
| (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 | の理由 | ı | | | | |
| 14 | 又入の現価の総和 | ②支出の | 現価の総和 | ③投下資本収益 | 率 ④販 | | | 可能床面積 | ⑥建築工事費 | ⑦延床面積 | |
| | (円) |) | (円) | (9 | %) | (円/m²) | | (m²) | (円/㎡) | (m²) | |
| | | | | | | | | | | | |
| 8開 | 見発法による価格 | | | 円 | (| | F | 円/㎡) | | | |

| | | | | 鳥取 | 7 (1日) | - 28 | 宅地-1 |
|-------|-----|--------|-----|----|---------|-------------|------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | | | | |
| | | | | | | | |

| | J | 鳥取(県) | | - 28 | 鳥耳 | 取県 | | 鳥取 | | 氏 | 名 | | | | | | | | | 印 |
|------------------|-------------|--|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------|---------|-------------|-------------------|------------------|-----------|------------|-------------------------|--------------------------|----------|----------|----------|---------------|
| 鑑足 | と評価 | 額 | | | | | 2, | 660, 00 | 00 円 |] 1 | が当た | <u>-</u> りの | D価格 | | | | | | 3, 050 | 円/mឺ |
| 3 本外野海 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格問 | | | | | | 円/m ^² | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | 実地記 | 周査日 | | 令和 2年 | 7月 1 | LΒ | (5) 価格 | の種類 | į | | 正常価 | i格 | | | 線 | | | | 1. 1 | 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 平価の条件 | 更地。 | としての | 鑑定評 | 価 | | | | ' | | | | | | | | | | |
| 2 | 鑑定詞 | 評価額の決定 | の理由の |)要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 鳥取市剧 | 逐野町 海 | 可内字タ | 卜尾谷河 | 原15 | 8番 | f 1外 | | | | | | 5 (| 872 | 9法 | 令上の | 規制等 |
| 準地 | | | | の利用の | 現況 | | 辺の土地 | の利用 | 用の | ⑥接面 | 道路(| の状況 | | | ⑧主要 | | 設との | <u></u> | 都計 | ሃ |
| | | | | | | 農家低山間の | 主宅が見 ひ住宅地 | Lられる D域 | 3 | 北西7. | .5m県i | <u></u> | | | | | | | | ·戒区域 |
| (2) | (1)範 | .囲 | 東 1 | 00 m、世 | 5 : | 50 m, | 南 1 | 100 m, | 北 | 15 | 50 m | ②村 | 票準的· | 使用 | 農家住 | 宅地 | | | | |
| | 3標 | 準的画地の刑 | | 1 | | 34. 0 | m、 § | 製行 : | 約 | 25. | 0 m | | | | | | 形状 | ほぼ | 長方形 | |
| 地址 | (4)地 | !域的特性 | 取 100 m、 形状等 間口 新特にな事項 専用 時にな事項 應野町中心部か農家住宅地 取引事例比較法収益還元法原価法 原価法 開発法 | | し | | | 街 | | | | 7 | 交通 | | | | 法令 | ᆂᆏ | | |
| 以 | | | 事項 | | | | | 路 | | o m | 小厄 | | | 用四 | 10km | | | 11/3 | 火古書 | 双 |
| | | | 鹿野町中 | 中心部か | ら離れ | た山間 | の農家値 | 主宅地 | 域で | あり、 | やや哀 | 退個 | 質向に~ | て推移 | するもの | のと予測さ | れる。 | | | |
| (3) 1 | 是有効 | 使用の判定 | 農家住宅 | 宅地 | | | | | | | | | | | . – | 方位 | | | | 0.0 |
| | | | 取引事 | 例比較法 | 比 | 準価格 | | | | 3, 05 | 50 円. | ∕mื | 1 | 固別的 | 要因 | | | | | |
| (| り 週 用 | | 収益還 | 元法 | 収 | 益価格 | | | | / | 円。 | ∕ mื | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積 | 算価格 | | | | / | 円 | ∕ m³ | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開 | 発法に | よる価格 | 各 | | / | 円 | ∕ m ^² | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | 特性 | 判定した | た。主た く、対象 | る需要 基準地 | 者は同 の属す | 圏域居住る不動産 | 主者又 奎市場 | はる。 | の後継 含んで | 者等が いる。 | 想定 | され | ろが、 | 山間の月 | 農家住宅地 | 域であ | り、他は | 地域から | うの転入 |
| Ī | • 検証 评価額 | 及び鑑定 | 対象基準ため、比住宅地の | 準地は鳥 七準価格 ひため積 | 取市鹿 の規範 算価格 | 野町の 性は高 の試算 | 山間の別 い。なれ はできた | 農家住 | 宅地 | 域に所 | 在し、 在し、 く、賃 | 貸市 | ī場がき | 未成熟 | のため | 収益価格の | 試算は | できな | ハ。また | と、既成 |
| | 現価 集格 | | 漢準地 | | 也 ② | | | | B | 団の比 | 要团 | 回の | 0 | 規準個 | 格内 | 標準化 | 逐通 | 地域要因 | 交ù | <u> </u> |
| 格を | ار ا | 公示価格 | | □ /m² | . [_ | |] 10 | 00 | r | 100 | [| | | | | 正直行 | ī地 ī政 | | 行 | 汝 |
| | | ① 指定基準 | 地番号 | []/ III | | | 3)標: | 準化 | L ④地 | !域要 | | | ⑥対 | 象基準 | ≦地 ○ | | - | 地 | | 各 |
| 指定基 | からか | · | | - | | | _ | | 因 | の比 | 要团 | 回の | の | 比準個 | 14 ① |) 準 化 補 環 | 逐通 | 域要因 | 交i 環均 | <u>甬</u> 竟 |
| 準 4 地 1 | 英 討 | 前年指定基 | 基準地の [・] | | . [| |] 10 | 00 | [| 100 | [| | | | | 行 | 页政 | | | |
| (10) 対象基準地の前 | 年票隼面各等からの検討 | ■継続 前年標準価だいる。 ①-2基準地が点)である。 ○ 代表標準 標準地番号 | □新規格 が共通地 場合の検 進地 | 討 ! 3, 1 点(代表 討 | 100 円/ 長標準地 | /㎡ 也等と同 | 引一地 引 引 引 | ③ 価格形成要因 | 地域 | 要因] | l]] | 辺地震 | 要は位 | 氐調で 寺段の | ある。 変動は ⁷ | - 少傾向、農 ない。 | | の後継: | 者不足等 | 等により、 |
| | | | | -1. 6 % | 半年間 | | % | | | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) **-**28 **宅地-2**

| (1) E | 上準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------------|------------|----------------|----------------|-------------|-----------|-------------------------|-------|--------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|---|------|----------------|---------------|
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番 | 位びに「住! | 居表示」 | ③取引時 点 | · 4類型 | ⑤地積 | i (m | ⑥画地の形状 | ⑦接面流の状況 | 道路 兄 | 8主要交通 設の状況 | 通施 ③ | 9 法令 等 | 上の規制 |
| а | 2 0 7 1 0 3 | | | | | | 底地 | (| | ほぼ整 形 | 北2.5mī 中間画5 | | | 者 | 『計外 | |
| | - 23 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2071 | | | | | | 建付地 | (| | ほぼ整 形 | 東3m市) 中間画り | | | 者 | 『計外 | |
| | - 24 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2071 | | | | | | 建付地 | (| | ほぼ台 形 | 南西9ml 中間画5 | 県道 也 | | (' | (都) 70, 400 |)) |
| | - 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2071 | | | | | | 更地 | (| | ほぼ整 形 | 北3m市) 中間画り | <u>首</u> 也 | | 者 | 『計外 | |
| | - 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | | | | | | | | (| |) | | | | | | |
| NO | - ⑩取引価 (| 格 円/㎡) | ⑪事情補 正 | ⑫時点修正 | E ①建作 価の | 付減(補正) | 柳標準化 補正 | (15推 | 定価格 (円/㎡) | ⑩地域要 因の比較 | +45 | と標準価 円/㎡) | ⑱個別的 比較 |]要因の |) 19 | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (1, 1 3, 7 | | 100 [100] | 98.4 | | | 100 |] 3 | , 720 | [100 [124. 4 | <u> </u> | 2, 990 | 街路 | 0. (| | 2, 990 |
| b | 4, 2 |) 46 | 100 [100] | 94.4 |] 10 | | 100 80. 0 |] 5 | , 010 | 100 [162. 8 | | 3, 077 | 交通・ 接近環境 | 0. (| | 3, 080 |
| С | (4, 1 |) | 100 [100] | [98. 0 100 | | 00] [| 100 | . 4 | ., 077 | 100 [133.9 |] : | 3, 045 | 画地 | 0. (| | 3, 050 |
| d | (3, 6 |) | 100 [100] | [91. 3 100 |] [| 00 [| 100 |] 3 | , 287 | 100 [106.7 |] : | 3, 081 | その他 | 0. (| | 3, 080 |
| е | (|) | 100 | [|] 10 | 00 [| 100 |] | | 100 |] | | _ | 00] | | |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準 | 」 化補正の内 | 訳 | | | | | 工地域要 | □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | の内訳 | | | | |
| а | 正常 | %/月 | 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 |
| | | -0.10 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | 也 | 0.0 | | |
| b | 正常 | %/月 | 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 |
| | | -0. 17 | 画地 | -20.0 | 行政 | 0. | 0 そ | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | 也 | 0.0 | | |
| С | 正常 | %/月 | 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 |
| | | -0.10 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | 也 | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 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 |
| | | -0.30 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 | 0.0 | | |
| е | | %/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 | | そのイ | 也 | | | |
| 才出 | 上 上準価格決 | 定の理由 | | | | | | | | | | [比準価 | | 3, | 050 F | 円/㎡] |

| (2) 積算価格算定内訴 | Į | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|---------|----------------------|---------------------------|------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が通 | 5用できない場合 | 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 | らるため。 | | |
| (2)-2 造成宅地内 | 3等に存し原価活 | 去の適用が可能 | 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〕 価格 (円. | E後の ⑦造成エ /mů) | 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 | |
| ①付帯費用 (円/m²) | ⑫標準化補 正 | ⑬時点修正 | ④付帯費用の被後の価格 (F | 補修正 (15有効宅 した価 円/㎡) | 地化率で除格 (円/㎡) | ⑩地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ⑱再調達原価 (円/㎡) |
| | [100 | [] | | (| %) | [100 | [] | |
| ⑲熟成度修正 | [|] /100 | | 20積算価 | 格 | | 円/mឺ | |
| 内訳 | | | | | | | | |
| 素 内容 月率 変動率 %/月 | 造標準化 | 補正 | | 月率 変動率 ペ/月 | 標準化補 | Œ | | 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) 収益価格算定内記 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(| | | | | @ I III I | | 5 1 1 - 1 HERRICH | @ NIII - 51 - 11 |
| 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | ②総費用 | ③純/ | | 建物に帰属する 純収益 | ⑤土地に帰 純収益 | | ③未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 直 接 法 | 3) | (円) | (円) | (円) | | (円) | (円) | |
| | | | | | | | () | (-) |
| ⑧収益価格 | | | 円 | (| 円/m³) | | | |
| ⑨収益価格が試 できなかった 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 | どなく、賃貸 | 市場が未成熟 | いであるため。 | |
| 以下、収益還元 | 元法適用の場合 | 合は、宅地一 | 4 (3) -2 | ^ | | | | |
| (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 | ト る場合の理由 | | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の現 | 見価の総和 | ③投下資本収益 | 率 ④販売単価(住 | 宅) ⑤分譲る | 可能床面積 | 6建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円 |) | (円) | (% | (円/ | m [*]) | (m³) | (円/㎡) | (m²) |
| 8開発法による価格 | | | 円 | (| F | 円∕㎡) | | |

②変動率 年間 -2.0% 半年間

%

| AT/ / | | | | . 2.14 | 1 11 - 1-15 | | | |
|--------|-------------|-----|--------|--------|-------------|-------|-------------|-----|
| 鳥取 (県) | - 29 | 鳥取県 | 鳥取 | 氏名 | | | | 印 |
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | | | | |
| | | | | | | 鳥取(県) | — 29 | 宅地□ |

| | J | 鳥取(県) | | - 29 | 鳥〕 | 取県 | | 鳥取 | | 氏 | 名 | | | | | | | | | | | 印 |
|--------------|----------------------|---|----------------------------|---|--------------|---------------------|--------------|--------------|------------|----------------------|-----------------|----------------------|-------|--------------------|---------------|------------------------|----------------------|----------------|----------------------|------------|-----------------|------------------|
| 鑑5 | 它評価 | 額 | | | • | | 7 | , 540, (| 000 F | 9 1 | m当た | <u>-</u> IJ σ | D価格 | | | | | | | 10 | , 000 | 円/m ^² |
| 1 | 基本的 | 的事項 | | | | | | | | V. | | | | | , | | | | | | | |
| (1) | 価格明 | 寺点 | | 令和 2年 | 三7月: | 1日 | (4)鑑5 | 定評価 | 日 | | 令和 | 1 2年 | - 7月 | 15日 | (6) 路 線 | | 和 2年 ! 価又は | | | | 1.1 | 円∕㎡ œ |
| (2) | 実地記 | 凋査日 | | 令和 2年 | - 7月: | 1日 | (5) 価材 | 各の種類 | 類 | | 正常価 | 格 | | | 価 | | 音率種別 | | | | 1.1 | ID. |
| (3) | 鑑定詞 | 平価の条件 | 更地 | としての | 鑑定評 | 価 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 基 | | 在及び地番s 住居表示」等 | | 鳥取市區 | 東野町 名 | 今市字村 | 寸東側. | 上75 | 8番9 | * | | | | | ②地 (㎡) | | 7 | 54 |) | 9法 | 令上の規 | 見制等 |
| 基準地 | ③形 | 状 | ④敷地 | の利用の |)現況 | ⑤周: 状況 | 辺の土 | 地の利 | 用の | ⑥接面 | 道路の | の状況 | 贝 | ⑦供給 ①理施 役状況 | | 要な? 近の ² | 交通施 状況 | 設との | ס | (その | (都) (70, 400 |) |
| | | 1:1.5 | 住宅 W 2 | | | | 住宅が の住宅 | 多い古 地域 | .< | 南西4i | n市道 | | | k道 F水 | 浜村 5km | | | | | | (70, 240 |) |
| (2) | ①範 | ····································· | 東 | 50 m, E | 西 10 | 00 m, | 南 | 50 m | 1、北 | 30 | 00 m | ②模 | 票準的 | 使用 | 農家住 | 宅地 | 1 | | | | | |
| 近 | 3標 | 準的画地の刑 | 多 形状等 | 間口 | ——— 約 | 25. 0 | m, | 奥行 | 約 | 30. | 0 m | | 規模 | | 750 | 0 m | 程度、 | 形 | 状ぽ | ぼ長 | 方形 | |
| 近隣地域 | (4) tit | .域的特性 | 特記 | 特にな | こし | | | 往 | | 準方位 | | 4 | 交通 | 浜村 | 駅 | | | 法令 | È | (都 |) (70, 2 | 240) |
| 域 | • | | 事項 | | | | | 路 | 11. | 1 市道 | | | 施設 | 南 5 | km | | | 規制 | | | | |
| | | !域要因の !来予測 | 既存の | 農家住宅 | 地域で | あり、 | 今後も |)同程度 | まの環 | 境を維 | 持して | 推移 | 多してい | いくも | のと予 | ·測す | `る。 | | | | | |
| (3) 指 | | 使用の判定 | 農家住 | 宅地 | | | | | | | | | (4) 5 | 対象基 | 準地の | 力 | i位 | | | | | 0.0 |
| (5) 🕯 | 點定評 | | 取引事 | 例比較法 | ŧ H | ,準価格 | } | | | 10.00 | 00 円 | ∕ m [*] | 1 | 固別的 | 要因 | | | | | | | |
| | の適用 | | 収益還 | | | 益価格 | - | | | / | | ∕ m² | + | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | - | 算価格 | | | | | | ∕ ''' ∕ mً | - | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | | 発法に | | | | | | <u>∕ '''</u> ∕ mً | - | | | | | | | | | |
| (6) 7 | 市場の | / 性/性 | | 給圏を、 | | | | | 自.昄 | | | | | HT . 10 | 自動士 | なれ | 今まな | | 典字だ | t 字 掛 | はあた | ナス圏 |
| (0) 1 | 11-2007 | ⁷ 1े 1 ⊥ | 域と判 対象基 | ^{船圏を、} 定した。 準地の属 要の中心 | 鹿野町 する不 | 中心部動産市 | バに近く 「場は弱 | 、利便性 冒含んで | 生は普 ごいる | 通程度 | である | が、 | 農家任 | 住宅を | 中心と | する | 地域で | 、他: | 地域が | 4らの | 転入は | 少なく、 |
| 1 | 検証 | i格の調整 及び鑑定 の決定の | 比準価のため | 準地は鳥 格の規範 積算価格 のとおり | 性は高の試算 | い。な はでき | :お、収 | 7益物作 | キはな | く、賃 | 貸市場 | が末 | 成熟の | のため | 収益価 | 格の | 試算は | でき | ない。 | また | 、既成 | 住宅地 |
| (8) 公示価格を | 現価 集格 | ① 【代表標標準地番号 | 準地 | 標準5 | 也 ② |)時 点 修 正 | | 票準化 甫正 | [| 地域要 因の比 蛟 | ⑤個別 要因 比較 | 回の | の | 象基準 規準価 (円/r | 格 | 一切り 標準化補 | 街交環 | 路通境 | | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 格りを力 | し た | 公示価格 | | 円/m | [î | 100 |] [| 100 | [| 100 | [| 0 | | | | Œ | 画 | i地 ·政 ·他 | | | 行政 その他 | |
| (9) 指定基準地 | からの | ① 指定基準 | 地番号 | (,) – | | 時 点修 正 | | 票準化 甫正 | _ | 地域要 図の比 | ⑤個別 要因 比較 | 回の | の | 象基準 比準価 (円/r | 格 | ト 補 | 交景 | 路 通 境 | 0. 0 0. 0 0. 0 | 域要 | 街路 交通 環境 | +9.0 |
| 準相地 | 険 討 | 前年指定基 | | 価格 円/m | | 98. 0 100 | - 1 - | 100 100] | [1 | 100 21.1 | [100 | | | 10, | 100 | Ī | <u> </u> | i地 ·政 ·他 | 0. 0 0. 0 0. 0 | | 行政 その他 | |
| (10) 対象基準地の前 | 年票隼画各等からの検討 | ①-1対象基準 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが □代表標準 標準地番号 | □新規格 が共通地 場合の検 準地 | 見 10, <u>10</u> , | | 也等と同 - | - | 形成要因 | [地垣 | 战的要区 战要因〕 引的要区 | 地 | 地需 | 要は位 | 低調で 特段の | | ない | ' o | 家集 | 落の後 | 後継者 | 不足等 | により、 |
| , | | 公示価格 | 各 | | | 円/n | ń | の | | | | | - \ \ | | J-199 | | U | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 29 宅地-2

| <u> </u> | 以开巡汨开 | AC P 1D/C | | | | | | | | | | ימית | 以 (元) | 43 | 7 12 2 |
|----------|----------------|------------|----------------|----------------|-------|------------|-----------------|-----------|------------|-----------------|---------------------------------------|---------------|----------------|------------|-----------------|
| (1) } | 比準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番虻 | をびに「住 | 居表示」 | ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m²) | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道 の状況 | 道路 元 | ⑧主要交通が 設の状況 | 9 | 法令上の規制 等 |
| а | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 更地 | (|) | 台形 | 南15m県 中間画地 | 道 | | | 都)), 400) |
| | - 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 建付地 | (|) | 不整形 | 北東4m市 東4m 角地 | 道、南 | | (70 | 都)), 240) |
| | - 79 | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2 0 7 1 0 2 | | | | | | 更地 | (|) | 不整形 | 南7m市道 角地 | ź、東4m | | 都 | 計外 |
| | - 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2 0 7 1 0 2 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ長方形 | 南西5m市中間画均 | 道也 | | | 都)), 300) |
| | - 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| е | _ | | | | | | | (|) | | | | | | |
| | | 15 | | O=4 - 14 | | | - I= 1# # | @ I# ± | | @ 1.1 t h == | | - 177 144 177 | | | 0++F1 |
| NO | ⑩取引価 | 格 円/㎡) | ⑪事情補 正 | ⑪時点修 | 正 3建作 | 寸减 (補正 | ⑭標準化 補正 | ①推定 (F | 価格 円╱㎡) | ⑩地域要 因の比較 | | ≧標準価 円/㎡) | 18個別的要比較 | と因の | ⑨査定価格 (円/㎡) |
| а | (11, 4 |) | 100 [100] | [99. 1 100 |] 10 | 00 [| 100 81. 0 | | | 100 [144. 5 | _ | , 733 | 街路 | 0.0 | 9, 730 |
| b | (10, 5 |) | 100 [100] | [99. 7 100 |] 10 | | 100 |] 10, | 556 | 100 [108.0 | ī 9 | , 774 | ─ 交通· 接近 | 0.0 | 9, 770 |
| С | (|) | 100 | [98.6 |] 10 | 00 | 100 | | | 100 | _ | | 環境 — 画地 | 0. 0 | |
| | 4, 2 | 05 | [100] | 100 | L / | ,] [| 66.3 | 6, 3 | 528 | [61.2 |] 10 | 0, 340 | 行政 | 0.0 | 10, 300 |
| d | 15, 8 |) | 100 [100] | [98.7 100 | | | 100 |] 15, | 516 | 100 [151.5 |] 10 | 0, 242 | その他 | 0.0 | 10, 200 |
| е | (|) | 100 | 100 | | 00 | 100 |] | | [100 |] | | [100 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準位 | ↓ 化補正の内 | 7訳 | | | | | 工地域要[| □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | の内訳 | | | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | 0 環均 | 竟 | 0.0 | 街路 | +7.0 | 交通· | 接近 0. | 0 £ | 環境 +35.0 |
| | | -0.10 | 画地 | -19.0 | 行政 | 0. | 0 そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | 也 0. | 0 | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | 0 環均 | 竟 | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通· | 接近 0. | 0 F | 環境 +8.0 |
| | | -0. 10 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. | 0 そ(| の他 | 0. 0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 0. | 0 | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | 0 環境 | 竟 | 0. 0 | 街路 | +2.0 | 交通· | 接近 0. | 0 £ | 環境 -40.0 |
| - | | -0.10 | 画地 | -33. 7 | 行政 | 0. | 0 そ(| の他 | 0. 0 | 行政 | 0. 0 | そのイ | | 0 | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. | | | 0. 0 | 街路 | +1.0 | 交通· | | 0 E | 環境 +50.0 |
| u | | -0.10 | 画地 | +1.0 | 行政 | 0. | | | 0. 0 | 行政 | 0.0 | そのイ | | Ł | |
| | | %/月 | 街路 | | 交通·接 | | 環均 | | | 街路 | | 交通・ | | | 環境 |
| е | | • | 画地 | | 行政 | - | | の他 | | 行政 | | その化 | | <u></u> | |
| 4-1 | と淮 圧 歩 汁・ | ⇒∧™± | H-20 | | 13.50 | | | - 10 | | 13.5% | | 1 | | 10.0 | 100 ET 2:-27 |
| 才上 | 上準価格決 ! | 疋の理由 | | | | | | | | | (| 比準価 | 格: | 10, 0 | 000 円/m³] |

| (2) | 積算価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------|----------------------------|---------|-----------|-------|------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| (2) | -1 ■ 原価法が適 | 用で | きない場合 | 合その理 | 由 | 既成住宅地で | であり、 | 再調達原価 | の把掘 | 屋が困難で | ぎあるため。 | | | |
| (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 | i | | | | | | | |
| ①進 | 並成事例番号 | | | | - | 2 <u>P</u> | f在及び ⁵ | 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 価格 | i修正後の (円/㎡) | | | 費 9/m²) | ⑧標準化補 正 | 9時点修正 | ⑩造成コ 補修コ | E事費の E後の価格 (円/㎡) |
| | | -] | 100 | [|] | | | | | | [100 | [] | | |
| 11)15 | け帯費用 (円/㎡) | ⑫標 正 | 準化補 | ③時点 | 修正 | ⑭付帯費用 後の価格 | | した | :価格 | 比率で除 | ⑩地域要因 の比較 | 団 (1)個別的要 因の比較 | 18再調達 | 達原価 (円/㎡) |
| | | [- | 100 | [|] | | | (| | %) | [100 | [] | | |
| 19熟 | | | [|] /10 | 0 | | | 20積算 | 価格 | | | 円/m ^² | | |
| 内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 月率 内容 変動率 | 造成工 | 標準化神 | 甫正 | | | | 月率 変動率 | 帯 | 標準化補 | E | | | 月率 変動率 |
| | %/F | | | | | | | %/月 | 費 — | | | | | %/月 |
| 地址 | 或要因の比較 | | 街路 | | 交 | Σ通·接近 | | 環境 | · | | 行政 | | その他 | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益価格算定内記 -1 収益還元法(| | 去)の適用 | 又は収益 | 益還元 | 法が適用でき | ない場合 | の理由 | | | | | | |
| | ①総収益 | | ②総費用 | | 3純 | 収益 | ④建物 純収 | 加に帰属する Z 益 | 5 (| 5 土地に帰 純収益 | 属する | ⑥未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還 | 元利回り |
| 直接法 | (F. | 3) | | (円) | | (円) | 400 | (円 | 3) | 40,000 | (円) | (円 |) | (r-g) |
| 本 | | | | | | | | | | | | () | (| -) |
| | ⑧収益価格 | | | | | 円 | (| | Р |]∕m³) | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった。 合その理由 | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | | 日鹿野町の | 住宅地址 | 或であ | り、賃貸需要 | が殆どな | さく、賃貸市 | 市場が | 未成熟で | あるため。 | | | |
| | 以下、収益還元 | 法遃 | [用の場合 | は、宅 | 地一 | 4 (3) - | 2^ | | | | | | | |
| (4) | 開発法による価格 | 算定区 | 为訳 | | | | | | | | | | | |
| (4) | -1 開発法の適用 | | する | L | ない | 開発法を適 | 用する場 | 場合の理由 | | | | | | |
| 14 | 又入の現価の総和 | | ②支出の3 | | | ③投下資本収 | |)販売単価(| | ⑤分譲す | 可能床面積 | ⑥建築工事費 | ⑦延床 | |
| | (円) |) | | | (円) | | (%) | (円 | ∕m [*]) | | (m [*]) | (円∕m² | , | (m ²) |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 8開 | 発法による価格 | | | | l | 円 | (| | | P | ∃∕m³) | • | 1 | |

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□ |
|-------|-------------|-----|--------|-----|--------|-------------|-----|
| 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/㎡ 基本的事項 円/m² 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路線価 路線価又は倍率 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 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 「住居表示」等 (m²) (都) ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (70,400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (70, 300)北5m市道 一般住宅のほか公営 住宅も見られる新興 住宅地域 台形 住宅 W2 水道 浜村 1:1.2 下水 6. 2km 50 m、南 ①範囲 東 50 m、西 50 m、北 $100 \, m$ ②標準的使用 戸建住宅地 18.0 m. ③標準的画地の形状等 間口 約 14.0 m. 奥行 約 規模 250 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 基準方位:北 地 小規模に分譲された住宅地 5 (都) (70,300) 浜村駅 街 法令 4地域的特性 特記 交通 市道 m 南東 6.2km 事項 施設 規制 路 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。 方位 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 16,000 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 原価法 看 質 価 格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の 記のとおり決定した ① 代表標準地 標準地 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 ②時 占 待路 街路 抽 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 要因の 修正 補正 因の比 内訳 **交通 交通** 下化補 要因 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 0.0指定基準地 の比準価格 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +10.0 化補 要因 鳥取(県) - 25 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -30.0 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [98.0] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.015,900 12,500 円/m² 100 100 [77.0] 100 その他 0.0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。 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 ___新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 16,000 円/㎡ らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 「個別的要因」 個別的要因に特段の変動はない。 ത

円/m²

%

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 30 宅地-2

| | 以开脚门开 | V_ 1,10/ | | | | | | | \mathcal{m} | 140 (911) | 30 -C 20 Z |
|-------|----------------|---------------|------------|------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------|------------------|
| (1) } | 七準価格算 2 | 定内訳 | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並び | こ「住居表示 | 』 ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 (m | 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 |
| а | 2 0 7 0 3 1 | | | | | 更地 | (| 台形) | 南15m県道 中間画地 | | (都) (70, 400) |
| | - 20 | | | | | | | | | | |
| b | 2070 | | | | | 建付地 | (| 不整形) | 北東4m市道、南 東4m 角地 | | (都) (70, 240) |
| | - 79 | | | | | | | | | | |
| С | 2071 | | | | | 建付地 | (| ほぼ長 方形) | 南西5m市道 中間画地 | | (都) (70, 300) |
| | - 2 | | | | | | | | | | |
| d | 2071 | | | | | 建付地 | (| ほぼ長 方形 | 西6m市道、北6m 、南6m 三方路 | | (都) (80, 360) |
| | - 27 | | | | | | | | | | |
| е | | | | | | | (|) | | | |
| | | L Az | @#### @n | + - 147 - 13 | 7#14 | 九 無: | @# | 20 tip 14-18-18- | · ⊕#₽### | | |
| NO | ⑩取引価 (F | fat ∃∕m³) | ①事情補 ②昨正 | 寺点修正 ① 価 | 建付減 ① の補正 | ④標準化 補正 | ⑤推定価格 (円/㎡ | ⑥地域要 因の比較 | ①推定標準個格 (円/m²) | 18個別的要因 比較 | 図の ⑨査定価格 (円/㎡) |
| а | (11, 4 | 95 | | 99.1] | 100 [| 100 81. 0 | | 100 [91.0 | 15, 455 | | 0. 0 |
| b | (10, 5 |) | | 99.7] | 100 | 100 | 10, 556 | 100 | 16, 391 | 接近 | 0. 0 |
| | , | , | 100 5 | 3 | 100 | 400 | | 100 | | | |
| С | 15, 8 | 78 | [100] | 98.7] | 100] | 100 | 15, 516 | 97.0 | 15, 996 | | 0. 0 16, 000 |
| d | 21, 1 |) | [100] [_ | 96.5] | 100] | 100 | 18, 846 | 100 [116. 2 | <u> </u> | その他(| 0. 0 |
| е | (|) | 100 [| 100 [| 100 | 100 | I | [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 | | | | 工地域要[| 因の比較の内訳 | | |
| | 正常 | %/月 | 街路 (|). 0 交通・ | 接近 0. | 0 環均 | 竟 0.0 | 街路 | +7.0 交通 | ·接近 0.0 | 環境 -15.0 |
| а | | -0. 10 | 画地 -19 | | 0. | | の他 0.0 | 行政 | 0.0 その | | _L |
| b | 正常 | %/月 | |). 0 交通・ | | <u> </u> | | 街路 | <u> </u> | ·接近 0.0 | 環境 -35.0 |
| ט | | 70. 10 | |). 0 行政 | 0. (| | の他 0.0 | | 0.0 その | | .1 |
| | 正常 | %/月 | |). 0 交通 · | | | | 街路 | | ·接近 0.0 | 環境 -3.0 |
| С | | -0.10 | | .0 行政 | 0. | | ル 0.0 の他 0.0 | 行政 | 0.0 その | | 1 |
| ر | 正常 | %/月 | |). 0 交通・ | | | | 街路 | | ·接近 0.0 | 環境 +15.0 |
| d | -111 | -0.10 | | 7.0 大温 3.1 行政 | 0.0 | | 元 0.0 D他 0.0 | 行政 | 0.0 その | | 10.0 |
| | | %/月 | 街路 | 交通・ | | 環均 | | 世 一 一 一 一 一 一 一 | <u> </u> | · ·接近 | 環境 |
| е | | , . , n | 画地 | 行政 | 12.65 | | ァ ひ他 | 行政 | その | | - AK-76 |
| | レ:# /エ+b :+ - | コの四よ | 四元 | Хиіг | | - (| 77 IB | TIMX | ! | | 10 000 11 4-33 |
| 才上 | 上準価格決 定 | どの埋由 | | | | | | | 〔比準価 | 格: | 16,000 円/㎡) |

| (2) 積算価格算定内訳 | Į. | | | | | | | |
|--|--------------|---------|------------------------|---|--------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が適 | 9用できない場合 | うその理由 | 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 | 7等に存し原価法 | よの適用が可能 | 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 価格 (円/ | | 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 | [] | | | - | [] | [] | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補 後の価格 (円) | が が が が が が が が が が が が が が が が が が が | ==================================== | ⑩地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | [] | [] | | (| %) | [100] | [] | |
| 19熟成度修正 | [|] /100 | | ②積算 | 価格 | | 円/m ^² | |
| 内訳 | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造 標準化补成 工事費 | 浦正 | | 月率 変動率 | 付標準化補帯費用 | i E | | 月率 変動率 %/月 |
| 70/ / | 費 | | | 70/ 73 | <i></i> | | <u> </u> | 707 /3 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | ₹通·接近 | 環境 | | 行政 | ₹ | その他 |
| | | | | | | | · | |
| (3) 収益価格算定内部 | д | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法 (| 直接法)の適用 | 又は収益還元済 | 去が適用できない ^り | 場合の理由 | | | | . |
| ①総収益 | ②総費用 | 3純4 | 収益 (4)3 | 建物に帰属する 純収益 | 5 ⑤土地に 純収益 | | ③未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 接法 | 4) | (円) | (円) | (円) |) | (円) | (円) |) (r-g) |
| | | | | | | | () | (-) |
| | | | | | | | | % |
| 8収益価格 | | | 円 (| | 円/㎡) | | | |
| ⑨収益価格が試算できなかったり合その理由 | | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | | 住宅地域であり | り、賃貸需要が殆る | どなく、賃貸市 | 場が未成熟で | あるため。 | | |
| 以下、収益還元 | c法適用の場合 | は、宅地一 | 4 (3) -2^ | | | | | |
| (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 | る場合の理由 | | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の現 | 見価の総和 | ③投下資本収益率 | ④販売単価(4 | 主宅) ⑤分譲 | 可能床面積(| 6建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円) |) | (円) | (%) | (円/ | ∕m³) | (m³) | (円/㎡) |) (m²) |
| | | | | | | | | |
| 8開発法による価格 | | | 円 (| | | 円/m²) | | |

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| | 14 .11 | _ | | / 1 | | мш |
|----|--------|---|---|------|------|-----|
| 鳥取 | (県) | | _ | . 31 | 宅: | 地-1 |

| | | 基準地番 | :号 | | 提出 | 出先 | 所 | f属分科: | 会名 | 業 | 者名 | | | | | | | | | | | |
|-----------|---------|---|---------------------------------------|-----------------|-------------|---------------------|----------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|------------|-------------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|------|-------------------------|------------------|
| | J | 鳥取(県) | | -31 | 鳥] | 取県 | | 鳥取 | | 氏 | .名 | | | | | | | | | | | 印 |
| 鑑足 | 定評価 | 額 | | | | | | 2, 900, 0 | 00 P | 9 1 | m³当 | たり | の価村 | ———— 各 | | | | | | 14 | 1,700 P | ∃∕m [*] |
| 1 | 基本的 | 的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格問 | 寺点 | 2 | 令和 2年 | 三 7月 1 | 1日 | (4) 鑑 | 定評価日 | 3 | | 令 | 和 2年 | F 7月 | 15日 | (6) 路 | | 令和 2年 | | | | | ∄∕m [*] |
| (2) | 実地記 | 周査日 | 2 | 令和 2年 | 三 7月 1 | 1日 | (5) 価 | 格の種类 | 頁 | | 正常 | 価格 | | | 線価 | 岭 | 線価又は 倍率種別 | | | | 1.1 倍 | - |
| (3) | 鑑定詞 | 平価の条件 | 更地と | こしての | 鑑定評 | 価 | | | | | | | | | | | | | 1 | | | |
| 2 | 鑑定詞 | 評価額の決定 | の理由の |)要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 基 | O | 在及び地番5 住居表示」等 | | 鳥取市 | 青谷町青 | 青谷字口 | 口堤谷 | 281 | 6番2 | 2 1 | | | | | ②地 (mi | | (| 97 |) | 9法· | 令上の規 | 制等 |
| 基準地 | 3形 | 状 | ④敷地(| の利用の |)現況 | ⑤周: 状況 | 辺の土 | 地の利 | 用の | ⑥接面 | 可道路 | の状 | | ⑦供給 処理施 設状況 | 接 | | な交通施語 の状況 | 没との | | | (都) (70, 400))他) | |
| | | 1:1.2 | 住宅 W2 | | | ち並. | | 生宅が 対整然と な | | 南西6 | m市道 | Ī | | 水道下水 | 青谷 1km | | | | | | (70, 360) | |
| (2) | ①範 | i.囲 | 東 10 | 00 m、 ī | 西 10 | 00 m, | 南 | 100 m | 、北 | [| 50 m | 2 | 標準的 |) 的使用 | 低層信 | 主宅 | :地 | | | | | |
| 近隣 | 3標 | 準的画地の肝 | ····································· | 間口 | 約 | 12. 0 | m, | 奥行 | 約 | 15. | .0 r | n. | 規模 | <u> </u> | 18 | 30 | m²程度、 | 形物 | 犬 ほ | ぼ長 | 方形 | |
| 近隣地域 | 4地 | !域的特性 | 特記 | 特にな | î L | | | 街 | | 準方位 1 市道 | | 6 | 交通 | 青谷 | 駅 1km | | | 法令 | | (都 | (70, 30 | 60) |
| -24 | | | 事項 | | | | | 路 | - | | | | 施設 | | , IKIII | | | 規制 | I | | | |
| | ⑤地 将 | 域要因の 来予測 | 鳥取市青 推移して | | | | な区画 | 画整然と | した | 住宅地 | 域で | ある。 | 住宅 | と地域と | して多 | 定定 | 的で、今 | 後も同 | 司程度 | の環 | 境を維持 | 寺して |
| (3) ± | 最有效 | 使用の判定 | 低層住宅 | 芒地 | | | | | | | | | (4) |)対象基 | |) | 方位 | | | | | +1.0 |
| | | 価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比比 | 準価格 | i | | | 14, 70 | 00 P | 9/m | 2 | 個別的 | J安达 | | | | | | | |
| , | の適用 | l | 収益還 | 元法 | 収 | !益価格 | i | | | / | P | 9/m | ì | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積 | 算価格 | ř | | | / | Р | 9/m | Ì | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | | 発法に | | | | | | 9/m | | | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | 特性 | 性を有す | 計る同一 售地の属 | ·需給圏 する不 | 内の個 動産市 | 人がオ | 想定され | 、そ | の層は | 比較 | 的少力 | 211 | 青谷町 | 「内にお | 116 | は少なく ては総じ 模等が多 | て取引 | 価格 | は下 | 「落傾向で | であり、 |
| į | ・検証 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | の規範性 | 生は高い ⊞格の試 | 。なお 算はで | : 収益 | :物件/i | は殆どな | · < | 賃貸市 | 場が | 未成身 | 丸のた | ・め収益 | :価格の |)試(| 目して意 算はでき これを妥 | ない。 | また | . 思 | 成住字出 | 他のた |
| (8) 公示価格を | 規 価準格 | ① 【【代表榜 標準地番号 | 準地 | 標準 | 地 ② |)時 点 修 正 | _ | 標準化補正 | [| 地域要 因の比 蛟 | 要 | 別的 因の 較 | | 対象基準の規準(の円/ | 西格 | ⑦内訳 | 補環 | 通 | | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 格をは | た | 公示価格 | | 円/m | ์ [| 100 | _] [| 100 | _ | 100 | [| 00 | ļ | | | | 正 画 行 その | 政 | | | 行政 その他 | |
| (9) | | ① 指定基準 | 地番号 | | 2 | 時 点 | 3 | 標準化 | 4 4 世 | | 5個 | 別的 | | 対象基準 | 基地 | 7) | | | 0.0 | 地 | 街路 | -1. 0 |
| 指定基準地 | からの | ļ | 鳥取(県) |) – | 25 | 修正 | ; | 補正 | 医 | iの比 t | | 因の 較 | (| の比準値 (円/ | | ⑦ 内 訳 | 補環 | 通 境 | 0. 0 0. 0 | 域要因 | 交通 環境 | -1. 0 -14. 0 |
| 準を地 | 検 討 | 前年指定基 | 基準地の(12,500 | | - | 98. 0 100 |] [| 100 | | 100 84. 3 | I | 01.0 | l | 14, | 700 | | 正 _画 行 その | 政 | 0. 0 0. 0 0. 0 | | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) |) | ①-1対象基準 | 隼地の検 □新規 | | ı | | | 3 | [一般 | 设的要因 |]] | 旧青名不動產 | シ町に 全市場 | こおける | 人口海として | がいる | 傾向等に 含みであ | より、 る。 | 住宅 | 地需 | 夢は低詞 | 間で、 |
| 対象基準地の前 | 年標準価格等か | 前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は 一代表標準 標準地番号 | が共通地 場合の検 | 点(代表 | | | 司一地 | 価格形成要因 変動状況 | | 成要因] 引的要因 | | | | こ特段の 図に特段 | | | - | | | | | |
| 用U 7 | · | 公示価格 | | -3 3 0 % | 坐在即 | 円/m | 1 [*] | <u>の</u> | 니마가 | 可多四 | al (| 四万川草 | J女区 | 以に付換 | ・ソ及男 | ハハナ | ', Y ∧ ,° | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 31 宅地-2

| _ | 以开巡门开 | , , , , , , | | | | | | | ,,, | 54X (7N) | 01 | -676 2 |
|---------|------------------------|------------------------------|----------------|------------------|-----------------------|-------------------|---|-----------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| (1) } | 上準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | なびに「住居 | 湯表示」 ③取 点 | 引時 ④類型 | ⑤地積 (m | 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 [*] 等 | 令上の規制 |
| а | 2 0 7 1 0 2 | | | | | 更地 | (| ほぼ整 形 | 南西4m市道 中間画地 | | (都) (70, 2 | 40) |
| b | - 3 2 0 7 1 0 3 | | | | | 建付地 | (| ほぼ長 方形 | 南6m市道 中間画地 | | (都) (70, 3 | 60) |
| С | - 31 2 0 7 1 0 3 | | | | | 更地 | (| ほぼ長 方形 | 南6m市道 中間画地 | | 都計多 | 4 |
| d | - 32 2 0 7 1 0 3 | | | | | 更地 | (| ほぼ長 方形 | 北6m市道 中間画地 | | (都) (70, 3 | 60) |
| е | - 33 2 0 7 1 0 3 | | | | | 更地 | (| ほぼ長 方形 | 北西5.5m市道、 北東4m 角地 | | (都) (70, 3 | 30) |
| NO | - 35 ⑩取引価 (I | 格 円/㎡) | ①事情補 正 | ⑫時点修正 | ③建付減価の補正 | ⑭標準化 補正 | ⑤推定価格 (円/㎡ | ⑥地域要 因の比較 | ①推定標準個格 (円/㎡) | 11.++ | 国の(| ⑨査定価格 (円/㎡) |
| а | (13, 8 |) 55 | [100] | [99.5] | [| 100 [75.8] | 18, 187 | 100 [121. 1 | 15, 018 | | 0. 0 | 15, 200 |
| b | 15, 4 | 90 | 100 [100] | [94.0] 100 | [100] | 100 [102. 0] | 14, 275 | [100 [100 | 14, 275 | 接近 | 0.0 | 14, 400 |
| С | 16, 0 |) | [100] | [94.0] 100 | [100 | 100 [102. 0] | 14, 759 | [100 8 | 14, 642 | | 1. 0 | 14, 800 |
| d | 13, 5 |) 46 | [100] | 100 | [100 | [100 | 12, 733 | [90.8 | 14, 023 | _ | 0.0 | 14, 200 |
| е | 19, 1 | | 100 [100] | [96. 5] 100 | [100 | 100 [102. 0] | 18, 091 | [100 122.4 | 14, 780 | 100 | _1 | 14, 900 |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 比補正の内記 | Я | | | エ地域要 | 因の比較の内訳 | ! | | |
| а | 正常 | %/月 -0.25 | 街路画地 | | 交通·接近 行政 | 0.0 環境 0.0 そ0 | 竟 0.0 D他 0.0 | 街路 行政 | -2.0 交通 0.0 その | ·接近 +3.0 他 0.0 | 環境 | +20.0 |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | 0.0 環境 | 竟 0.0 | 街路 | 0.0 交通 | ·接近 0.0 | 環境 | 5 0.0 |
| С | 正常 | -0.30 %/月 | 街路 | 0.0 | 行政 交通·接近 | 0.0 環均 | | 行政 街路 | | ·接近 -4.0 | 環境 | 5 +5.0 |
| d | 正常 | -0.30 %/月 -0.30 | 街路 | 0.0 | 行政 | 0.0 環均 | | 街路 | | ·接近 +2.0 | 環境 | ₹ -11.0 |
| е | 正常 | -0.30 %/月 -0.25 | 街路 | 0.0 | 行政 交通·接近 行政 | 0.0 環境 | D他 0.0 竟 0.0 D他 0.0 | 行政 街路 | 0.0 その -1.0 交通 0.0 その | ·接近 +3.0 | 環境 | +20.0 |
| | 上進価格決 ⁵ | | 四元 | 14.0 | 11収 | 0.0 その | グ B | 行政 | 「比準価 | | 14 700 | 円/㎡) |

オ比準価格決定の理由 [比準価格 : 14,700 円/m³]

| (2) 積算価格算定内訳 | Į | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------|---------|------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が適 | 9用できない場合 | うその理由 | 既成住宅地であり |)、再調達原促 | 近の把握が困難 | 誰であるため。 | | |
| (2)-2 造成宅地内 | 3等に存し原価法 | よの適用が可能 | な場合の価格 | - | - | - | - | |
| ①造成事例番号 | | _ | ②所在及 | とび地番 | | - | - | - |
| 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 価格 (円/ | | 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/㎡) |
| | [] | [] | | | - | [] | [] | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | 13時点修正 | ⑭付帯費用の補 後の価格 (円. | | 対宅地化率で際 た価格 (円/㎡) | 余 16地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | [] | [] | | (| %) | [] | [] | |
| ⑨熟成度修正 | [|] /100 | | 20積算 | 拿価格 | | 円/mi | |
| 内訳 | | | | | | | - | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造 標準化 成 工 事 費 | 铺正 | | 月率 変動率 | 付 標準化 | ————————————————————————————————————— | | 月率 変動率 %/月 |
| 707 7 | 費 | | | 707 A | , | | | 707 73 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | | 環境 | | 行政 | ₹ | その他 |
| | | | | | | | | |
| (3) 収益価格算定内部 | ج | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(| 直接法)の適用 | 又は収益還元 | 去が適用できない | 場合の理由 | | | | |
| ①総収益 | ②総費用 | ③純4 | 収益 ④ | 建物に帰属す。 純収益 | る ⑤土地に 純収益 | | 未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 直 接 法 | 3) | (円) | (円) | (F | 円) | (円) | (円) | (r-g) |
| | | | | | | | () | (-) |
| | | | | | | | | % |
| 8収益価格 | | | 円 (| (| 円/㎡) | | | |
| 9収益価格が試算できなかった。 合その理由 | | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | | 住宅地域であり | り、賃貸需要が殆 | どなく、賃貸す | 市場が未成熟 | であるため。 | | |
| 以下、収益還元 | c法適用の場合 | は、宅地ー | 4 (3) -2^ | | | | | |
| (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 | ②支出の現 | 見価の総和 | ③投下資本収益率 | 4. 銀売単価 | (住宅) ⑤分詞 | 譲可能床面積(| 6建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円) |) | (円) | (%) | (円 | ∃∕m³) | (m²) | (円/m²) |) (m³) |
| | | | | | | | | |
| ⑧開発法による価格 | | | 円 (| | | 円/m³) | | |

| 別記 | 已様式第6 | | | 鑑定 | 評伺 | 西書(令和 | 2 年 | ■地価詞 | 調査) | | | 令 利 鳥取(県 | in 2年 7月 22 !) - 32 | 日 提出 宅地-1 | | | |
|-----|-------------------|-----|-------|--------------------------|-----------|---------------|--------|--------------|------------|--------|------|----------------|------------------------|---------------------|--|--|--|
| | 基準地番 | 号 | | 提出统 | 先 | 所属分科会名 | 業者名 | í | | | | | | | | | |
| | 鳥取(県) -32 | | | | 県 | 鳥取 | 氏名 | | | | | 印 | | | | | |
| 鑑力 | 鑑定評価額 | | | | | 2, 720, 000 F |] 1 m² | 当たりの価 | i格 | | | | 6, 900 | 円/㎡ | | | |
| 1 | 1 基本的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | (1) 価格時点 令和 24 | | | 7月 1日 | 1 (| (4) 鑑定評価日 | 2 | 令和 2年 7月 15日 | | | [令和 | 2年 1月] | | 円/㎡ | | | |
| (0) | (A) chul-mat c | | △和 ○左 | 年 7月 1日 (5) 価格の種類 | | | T 6 | 工党压妆 | | | | 「又は倍率 | 1.1 | 倍 | | | |
| (2) | 実地調査日 | | 市和 2年 | 平 7月 1日 (5) 価格の種類 | | | 正常価格 | | | (6)路線価 | 倍 | 率種別 | | | | | |
| (3) | 鑑定評価の条件 | 更地 | としての | 鑑定評価 | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | ①所在及び地番 | 並びに | 鳥取市青 | 育谷町山柑 | 艮字掛 | 栗 6 1 8 番外 | | | | ②地 | 積 | 394 | ⑨法令上の | 規制等 | | | |
| 基 | 「住居表示」等 | 等 | | | | | | | | (m | (أ |) | | | | | |
| 地 | 基準地 (3形状 (4)敷地の利用 | | | | 5周辺 伏況 | 2の土地の利用の | ⑥接面道 | 路の状況 | ⑦供給 処理施 | _ | 要な交流 | 通施設との 況 | 都計夕 | ۲ | | | |

| (3) | 鑑定記 | 平価の条件 | 更地と | 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 | | 在及び地番5 住居表示」等 | | | | | | | | | | | | ②地積 (㎡) | (| 394 | ⑨法令上の規制等 | |
| 基準地 | 3形 | 状 | 4敷地(| の利用の | 現況 | ⑤周辺 状況 | の土均 | 也の利 | 用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況 | | | | 接近の状況 | | | 都計外 (その他) | | |
| | | 台形 1:1 | 住宅 W 2 | | | 農家住宅が多い山の既成住宅地域 | | | | 間 南5m市道 | | | 7 | 水道 ガス 下水 | 青谷 5.5km | | | . (37) |
| (2) | ①範 | i囲 | 東 15 | 50 m、团 | 5 15 | 150 m、南 250 m | | | | 25 | 50 m | 2標 | 準的 | 使用 | 農家住宅 | E地 | | |
| 近 | 3標 | 準的画地の刑 | 杉状等 | 間口 | 約 | 20.0 m | ١, إ | 奥行 | 約 20.0 m、 規 | | 規模 | | 400 | ㎡程度、 | 形状 | ほぼ長方形 | | |
| 近隣地域 | 4地 | 域的特性 | 特記事項 | | | | 街路 | | | 基準方位:北 5 m 市道 交 | | | 交通施設 | を通 青谷駅 南東 5.5k | | 法会 | | 都計外 |
| | ⑤ 地 将 | | | 変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。 | 796-11-3 | | | |
| (3) ± | 最有效 | 使用の判定 | 農家住宅 | 芒地 | | | | | | | | | | | 準地の | 方位 | | 0.0 |
| | | 価の手法 | 取引事例比較法 | | | 比準価格 | | | | 6,900 円/m ^個 | | | 個別的 | 要因 | | | | |
| (| の適用 | | 収益還元法 | | 収 | 収益価格 | | | | / 円/m [*] | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積 | 積算価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | 法 開発法 | | | 発法による価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | | 主たる課対象基準 | 需給圏を、鳥取市青谷町を中心とし、 る需要者は同圏域居住者又はその後継 甚準地の属する不動産市場は弱含んで 需要の中心となる価格帯は見出し難い | | | | | | 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、 | |
| 1 | 検証 | i格の調整 及び鑑定 iの決定の | 比準価格のため和 | 各の規範の | 性は高 の試算 | い。なお はできな | 3、収 | 益物件 | がな | く、賃 | 貸市場 | が未 | 成熟 | のため | 収益価格 | の試算に | はできない | て意思決定を行うため、 い。また、既成住宅地 と判断し、鑑定評価額 |
| (8) 公示価格 | 規権とした | ① 二代表標準地 標準地番号 | | 標準均 _ | _ _ | ②時点修正 | | ③標準化 補正 | | 地域要 因の比 交 | ⑤個別 要因 比朝 | の | | 対象基準地 の規準価格 (円/㎡) | | 準 化 補 표 | 野路 交通 環境 | 地域要因環境 |
| | t: | 公示価格 | 円/㎡ | | [_ | 100 | | | [| | | 100 | | | | 止 画地 行政 その他 | | 行政 その他 |
| (9) 指定基準地 | からの検 | ① 指定基準 | 地番号 | 番号 ② | | ②時点 ③標準化 修正 補正 | | | | の比 | ⑤個別 要因 比較 | 因のの | | 対象基準)比準値 (円/r | 格内 | 準化補工 | 封路 交通 環境 国地 | 地 街路 域 交通 因 環境 行政 |
| 地計 | 計 | 前年指定基 | 基準地の(| 価格 円/㎡ | [_ | [] | | 100 | | 100 | 100 |) | | | | 1 | 可心 テ政 の他 | その他 |
| (10) 年標準価格等か | 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 7,10 (1)-2基準地が共通地点(代表点)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 | | | | ✓㎡ 也等と同一地 格形成要 一 | | | [一般的要因] 旧青谷町にお土地需要は低土地需要は低 土地需要は低 [地域要因] 地域要因に特 [個別的要因] 個別的要因に | | | | 低調で特段の | 変動はな | · V \ , | 農家集落の | の後継者不足等により、 | |
| | | ②変動率 | 年間 - | -2.8 % | 半年間 | 間 % | | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 32 宅地-2

| (1) L | | | | | | | | | | | • |
|-------|--|-------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------|---|----------------|------------------------|
| (1) [| 上準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並び | に「住居表 | 示」 ③取引即 点 | 寺 ④ 類 型 | ⑤地積 (n | 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 |
| а | 2 0 7 1 0 3 | | | | | 建付地 | (| ほぼ整 形 | 東3m市道 中間画地 | | 都計外 |
| | - 24 | | | | | | | | | | |
| b | 2 0 7 1 0 3 | | | | | 建付地 | (| ほぼ台 形 | 南西9m県道 中間画地 | | (都) (70, 400) |
| | - 25 | | | | | | | | | | |
| С | 2 0 7 1 0 3 | | | | | 更地 | (| ほぼ整 形 | 北3m市道 中間画地 | | 都計外 |
| | - 26 | | | | | | | | | | |
| d | $\begin{smallmatrix}2&0&7&0\\3&3\end{smallmatrix}$ | | | | | 更地 | (| 不整形) | 北西9m県道、北 2m 角地 | | 都計外 |
| | - 36 | | | | | | | | | | |
| е | _ | | | | | | (|) | | | |
| | - 10 Hm = 1 /∓: | +47 | ①事情補 ② | 生上校 于 | 10 Z± /+ iat | の抽進ル | 15推定価格 | 10+4h+=# ## | ①#中無進度 | 18個別的要因 | の一の木中体 |
| NO | ⑩取引価: | tte 円/㎡) | 正 | 時点修正 | ⑪建付減 価の補正 | ⑭標準化 補正 | (円/m | (f) 他域要 (f) 因の比較 | ①推定標準個格 (円/㎡) | 11.+- | 図の 19査定価格 (円/㎡) |
| а | (4, 2 ² |) | 100 [100] | 94.4] | 100 | 100 [80.0] | 5,010 | 100 [70. 5 | 7, 106 | 街路 | 0. 0 7, 110 |
| b | (4, 10 |) | 100 [100] | 98.0] | 100 | 100 [100] | 4,077 | 100 | - - - - - - - - - - - - - - - - - - - | 接近 | 0. 0 6, 860 |
| | 1, 1, | 50 | _ 100] | 100 | . 100] | | 1, 011 | 2 00.1 | 3 0,001 | 環境 | 0. 0 |
| С | 3, 60 |) | [100] | 91.3] | 100 /] | [100] | 3, 287 | [\frac{100}{50.7} | ē, 483 | | 0. 0 0. 0 6, 480 |
| d | 9, 30 |) | 100 [100] | 96.4] | 100 | 100 [92.2] | 9,724 | 100 [137. 9 | 7,051 | その他 | 0. 0 7, 050 |
| е | (|) | 100 [| 100 | 100 | 100 | | [| j j | [100 100 |] |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化補 | 証の内訳 | | | | 工地域要[| 因の比較の内訳 | | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 交通 | 通·接近 0 | .0 環均 | 竟 0.0 | 街路 | -3.0 交通 | ·接近 +1.0 | 環境 -28.0 |
| a | | -0. 17 | 画地 -2 | 0.0 行政 | 女 0 | .0 その | の他 0.0 | 行政 | 0.0 その | 他 0.0 | -4 |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 交通 | 通·接近 0 | . 0 環境 | 竟 0.0 | 街路 | +2.0 交通 | ·接近 -3.0 | 環境 -40.0 |
| - | | -0.10 | 画地 | 0.0 行政 | 女 0 | .0 その | の他 0.0 | 行政 | 0.0 その | 他 0.0 | _L |
| С | 正常 | %/月 | | - | | . 0 環均 | | 街路 | <u> </u> | ·接近 -3.0 | 環境 -45.(|
| Ü | | -0.30 | | 0.0 行政 | | | の他 0.0 | 行政 | 0.0 その | | <u>-</u> |
| d | 正常 | %/月 | | | | . 0 環均 | | 街路 | | ·接近 +4.0 | 環境 +30.(|
| u | • | -0. 17 | | 7.8 行政 | | | の他 0.0 | 行政 | 0.0 その | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | %/月 | | | | - | 竞 | | | ·接近 | 環境 |
| е | | %/月 | 街路 | | 通·接近 | 環均 | 竟 D他 | 街路 行政 | | ·接近 ·· | 環境 |

| (2) 積算価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------|------------|----------------------------|-----------------------------|--|
| (2)-1 ■ 原価法が適 | 1用できない場合 | 合その理由 | 既成住宅地で | あり、再記 | 調達原価の把 | 握が困難で | であるため。 | | | |
| (2)-2 造成宅地内 | 等に存し原価活 | 去の適用が可能 | な場合の価格 | | | | | | | |
| ①造成事例番号 | | _ | ②所 | 在及び地社 | F | | | | | |
| ③素地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補作 価格 (| 修正後の 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 | [] | | | | | [] | [] | | |
| ①付帯費用 | ⑫標準化補 | ③時点修正 | | (4)付帯費用の補修正 | | 15有効宅地化率で除 | | ①個別的要 | 18再調達原価 | |
| (円/m²) | 正 | 1 1 1 1 | 後の価格 | (円/m³) | した価格 | f 円/㎡) | の比較 | 因の比較 | (円/m²) | |
| | [100 | [] | | | (| %) | [100 | [] | | |
| 19熟成度修正 | [|] /100 | | | 20積算価格 | · | <u> </u> | 円/mឺ | | |
| 内訳 | | | | | 1 | | | | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造標準化 | 補正 | | | 月率 変動率 份/月 | 標準化補 | Œ | | 月率 変動率 %/月 | |
| | , | | | | | | | | | |
| 地域要因の比較 | 街路 | 3 | を通·接近 | | 環境 | | 行政 その他 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| (3) 収益価格算定内記 | | | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(| | | | I | | @ L 1/1 - 1 | | 3 ± 1= 2 #888 <i>1</i> = = | @>= | |
| 1 1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 | ②総費用 | ③純 | | 4)建物に 純収益 | | ⑤土地に 純収益 | | ⑥未収入期間修正 後の純収益 | | |
| 直 接 法 | 1) | (円) | (円) | | (円) | | (円) | (円) | (r-g) | |
| | | | | | | | | () | % | |
| ⑧収益価格 | | | 円 | (| İ | 円/m³) | · | | | |
| 合その理由 | 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 | | で古くからの農 | 家住宅地域であ | あり、賃貸 | 需要が殆どな | なく、賃貸 | 市場が未成素 | やであるため。 | | |
| 以下、収益還元 | 法適用の場合 | 合は、宅地ー | 4 (3) — | 2^ | | | | | | |
| (4)開発法による価格 | 算定内訳 | | T | | | ı | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | □ する | しない | 開発法を適用 | 用する場合 | の理由 | | | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の理 | 見価の総和 | ③投下資本収 | 益率 ④販 | 売単価(住宅 | ⑤分譲 | 可能床面積 | ⑥建築工事費 | ⑦延床面積 | |
| (円 |) | (円) | , | (%) | (円/㎡ |) | (m²) | (円/m²) | (m²) | |
| | | | | | | | | | | |
| ⑧開発法による価格 | | | 円 | (| | F | ¶∕m³) | | <u> </u> | |

| | | 基準地番 | :号 | | 提出 | 出先 | 所 | 属分科 | 会名 | 業 | 者名 | | | | | | | | | | |
|-----------|-------------|--|---------------------------------------|----------------|------------|------------------|--------|---------------|-------|-----------------|--------------|------------------|------|----------------------|----------------|-------------|-----------------------|------|---------------------------|---|------|
| | J | 鳥取(県) | | -33 | 鳥耳 | 取県 | | 鳥取 | | 氏 | 名 | | | | | | | | | | 印 |
| 鑑足 | 定評価 | 額 | | | | | 3 | , 300, 0 | 00 F. |] 1 | m³当 | たりの | の価権 | 格 | | | | | 5, 70 | 0 円 | ∕ m³ |
| 1 | 基本的 | 的事項 | I | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格 | 寺点 | 2 | 令和 2年 | 三 7月 1 | L日 (| (4) 鑑足 | 定評価日 | 3 | | 令和 | 和 2年 | 月 7月 | 15日 | (6) 路 | _ | 令和 2年 S線価又は | | | |]/mឺ |
| (2) | 実地記 | 周査日 | 2 | 令和 2年 | 三7月 1 | L日(| (5) 価村 | 各の種类 | 頁 | | 正常(| 西格 | | | 路線価 | 此 | 音塚1曲又は1 | | 1 | 1 倍 | |
| (3) | 鑑定詞 | 平価の条件 | 更地と | こしての | 鑑定評 | 価 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の |)要旨 | | | | | | | | | | | | | | | T | | |
| (1) 基準地 | | 在及び地番5 住居表示」等 | | 鳥取市 | 青谷町約 | 氏屋字河 | 可原町 | 1941 | 番外 | | | | | | ②地 (m | | 57 | 79 | ⑨法令上 | | 制等 |
| 地 | ③形 | 状 | 4敷地(| の利用の | 現況 | ⑤周记状况 | 四の土 | 地の利 | 用の | ⑥接面 | 面道路 | の状況 | | ⑦供給 処理施 設状況 | | | な交通施設 の状況 | ያとの | (その他) | 計外 | |
| | | 1.2:1 | 住宅 W2 | | | | 主宅が対住宅 | 多い山 地域 | 間 | 北西5 | m市道 | Ī | | 水道 下水 | 青谷 6.9k | | | | ((()) | | |
| (2) | (1)範 | .囲 | 東 10 | 00 m, Ī | 西 15 | 50 m、 i | 南 | 100 m | 、北 | 20 | 00 m | ② | 標準的 |) 的使用 | 農家 | 住年 | 三地 | | | | |
| 近咪 | 3標 | 準的画地の | ····································· | 間口 | 約 | 30.0 | m, | 奥行 | 約 | 20. | .0 n | n, | 規模 | ŧ | 6 | 00 | ㎡程度、 | 形状 | ほぼ長方用 | <i>'</i> ; | |
| 近隣地域 | 4地 | 域的特性 | 特記 | 特にな | こし | | | 街 | | 準方位 市道 | | 5 | 交通 | 青谷 | 駅 6.9k | m | | 法令 | 都言 | 外 | |
| - | | | 事項 | | | | | 路 | | | | | 施討 | | 0.56 | .III | | 規制 | | | |
| | | 域要因の 来予測 | 当該地域 | | の農家 | 住宅地 | 域であ | る。や | や衰 | 退傾向 | にて | 推移す | ナるも | ものと予 | ·測さ | れる |) _o | I. | | | |
| (3) ± | | 使用の判定 | 農家住宅 | 芒地 | | | | | | | | | (4 |)対象基 | 準地(| カ | 方位 | | | | 0.0 |
| | | 価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比比 | 準価格 | | | | 5, 70 | 00 F | ∃∕m [*] | 2 | 個別的 | 要因 | | | | | | |
| (| の適用 | | 収益還 | 元法 | 収 | 益価格 | | | | / | P | ∃∕m [*] | ì | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積 | 算価格 | | | | / | F | ∃∕mٌ | 2 | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開 | 発法に | よる価 | 插格 | | / | Р | ∃∕mื | 2 | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | 特性 | 他地域が | いらの転 各は下落 | 入は少 傾向で | なく、 | 主たる | 需要者 | おは地流 | 縁的選 | 好性 | を有す | する同 | 司一需給 | 圏内の | の個 | 国人が想定 | されるフ | する圏域と特が、土地需要が、無要の「 | 更は低 | 調で |
| į | ・検証 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | 比準価格 | 各の規範 責算価格 | 性は高 の試算 | い。な: はでき | お、収 | 7益物件 | はな | く、賃 | 貸市場 | 揚がオ | ト成裏 | 熟のため | 収益値 | 西格 | 5の試算は` | できない | て意思決定で い。また、 と判断し、針 | 死成住 | 宅地 |
| (8) 公示価格を | 規価準格 | ① □代表標標準地番号 | 達地 | 標準: | 地 ② | 時 点修 正 | | 票準化 | | 也域要 団の比 交 | | 別的 因の 較 | | 対象基準 の規準値 (円/। | ≢地 価格 ㎡) | ⑦ 内 訳 | 標準化補環 | 通 | 域 要 | ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | |
| 格をは | た | 公示価格 | | 円/m | í [| 100 |] [- | 100 | [| 100 | [| 00 | | | | | 止 画: 行i その | 政 | | _{亍政} D他 | |
| (9) 指; | か | ① 指定基準 | 地番号 | | 2 | | _ | 票準化 甫正 | _ | 域要 | 5個 | 別的 因の | | 対象基準 の比準値 | 基地 | ⑦ 内 | 標準交流 | 路 | 1 -1 - | 野路 を通 | |
| 指定基準地 | ら の 検 | | | - | | | | | 較 | | 比 | | | (円/1 | | 訳 | 福 環江 | 境 | _ | 7 <u>~</u> 環境 亍政 | |
| 地 | 討 | 前年指定基 | 基準地の(| 価格 円/m | ์ เ | 100 |] _ | 100 | [| 100_ | [1 | 00 | ! | | | | 行i 行i そのf | 政 | | D他 | |
| (10) | , | ①-1対象基準 | 隼地の検 □新規 | | 1 | | | | [一般 | 的要因 | | | | こおける は低調で | | | 〉傾向、農 | 家集落の | の後継者不足 | 足等に | より、 |
| 対象基準地の前 | 年標準価格等 | 前年標準価で ①-2基準地であるが 点)であるが 一代表標準標準地番号 | が共通地 場合の検 | 点(代表 | | | 一地 | ③ 価格形成要因 | [地域 | 要因] | ţ | 地域要 | 要因に | こ特段の | 変動に | はな | ? V \ ₀ | | | | |
| 前; | か | 公示価枠 | | -3, 4 % | 半年間 | 円/m ^í | î % | 0 | [個別 | 的要因 | 3] (| 固別的 | 勺要因 | 団に特段 | の変動 | 動に | はない。 | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) **-**33 **宅地-2**

| (1) <u>F</u> | 上準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------|----------------|----------------|--------|-----------|-----------------|-----------|------------|-----------------|---------------------------------------|---------------|---|------|--------------|---------------|
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | 並びに「住居 | 表示」 | ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m²) | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道 の状況 | 道路 记 | ⑧主要交通 設の状況 | 施 9 | 法令_ 等 | 上の規制 |
| а | 2 0 7 1 0 3 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ整 形 | 東3m市道中間画均 | <u> </u> 也 | | 都 | 計外 | |
| | - 24 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2071 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ台形 | 南西9m県中間画均 | 具道 也 | | (7 | 都) 0,400 |) |
| | - 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2071 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ整形 | 北3m市道中間画均 | 拉 | | 都 | 計外 | |
| | - 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | 不整形 | 北西9m県 2m 角地 | 見道、北 | | 都 | 計外 | |
| | - 36 | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | | | | | | | | (|) | | | | | | | |
| NO | - ⑩取引価 (| 格 円/㎡) | ①事情補 正 | ⑫時点修正 | 通の神 | 寸減 〔 | 4標準化 補正 | 15推定 | 価格 円/㎡) | ⑥地域要 因の比較 | +4 | ≧標準価 円/㎡) | i 18個別的 比較 | 要因の | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | 4, 2 |) 46 | 100 [100] | [94. 4 100 | 10 | - | 80.0 | 5, 0 | 010 | 100 [87. 9 |] 5 | , 700 | 街路 | 0.0 | 1 | 5, 700 |
| b | (4, 1 |) | 100 [100] | [98.0 100 | 10 | . | 100 |] 4,0 |)77 | 100 [73. 7 | <u>]</u> 5 | , 532 | 交通・ 接近環境 | 0. 0 | | 5, 530 |
| С | (3, 6 |) | 100 [100] | [91.3 100 | 10 | | 100 |] 3,2 | 287 | 100 [56. 4 | <u></u> | , 828 | 画地 | 0.0 | | 5, 830 |
| d | (9, 3 |) | 100 [100] | [96. 4 100 |] _ 10 | 00 [| 92. 2 |] 9,7 | 724 | 100 [167. 6 | <u></u> | , 802 | 行政 その他 | 0. 0 | | 5, 800 |
| е | (|) | 100 | [|] _ 10 | 00 [| 100 |] | | 100 | j | | _ | 00] | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準 | ↓ 化補正の内割 | 沢 | | | | | 工地域要 | □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | の内訳 | | | | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. |] 環 | 璄 | 0.0 | 街路 | -3.0 | 交通· | 接近 +3 | 3. 0 | 環境 | -12.0 |
| | | -0. 17 | 画地 | -20.0 | 行政 | 0. |) そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その作 | 也 (| 0.0 | | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. |] 環 | | 0.0 | 街路 | +2.0 | 交通· | 接近 - | 1.0 | 環境 | -27.0 |
| | | -0.10 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. |) そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 (| 0. 0 | | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. |) 環 | | 0.0 | 街路 | -5.0 | 交通· | 接近一 | 1.0 | 環境 | -40.0 |
| | | -0.30 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0. |) そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 (|). 0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接 | 近 0. |) 環: | 滰 | 0.0 | 街路 | +2.0 | 交通· | 接近 +6 | 6.0 | 環境 | +55.0 |
| | | -0.17 | 画地 | -7.8 | 行政 | 0. |) そ(| の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 (| 0. 0 | | |
| е | | %/月 | 街路 | | 交通·接 | ъ | 環境 | 竟 | | 街路 | | 交通· | 接近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | 行政 | | そ(| の他 | | 行政 | | そのイ | 也 | | | |
| 才上 | 上 上準価格決 | 定の理由 | | ! | | | i | | | | (| 比準価 | 格: | 5, | 700 P |]/m²] |

| (2) 積算価格算定内訳 | | | | | | | | | |
|--|-------------|----------------|--------------------|---------------|--------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が適 | [用できない場合 | 合その理由 | 既成住宅地で | あり、再詞 | 調達原価の把 | 握が困難で | であるため。 | | |
| (2)-2 造成宅地内 | 等に存し原価法 | よの適用が可能 | な場合の価格 | | | | | | |
| ①造成事例番号 | | = | ②所 | 在及び地額 | F | | | | |
| ③素地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補償 価格 (F | 多正後の 円/㎡) | ⑦造成工事 | 費 円/m [*]) | 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 | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ③時点修正 | ①付帯費用の 後の価格 | の補修正 (円/㎡) | ⑤有効宅地 した価格 (| | ⑯地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | | [] | | | (| %) | [100 | [] | |
| ⑨熟成度修正 | [|] /100 | | | 20積算価格 | i | | 円/mឺ | |
| 内訳 | | | | | 11 | | | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造標準化 | 補正 | | | 月率 付票 | 標準化補 | Œ | | 月率 変動率 %/月 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | ₹通·接近 | | 環境 | | 行政 | ₹ | 一の他 |
| | | | | <u> </u> | | | Į. | <u> </u> | |
| (3) 収益価格算定内訓 | 5 | | | | | | | | |
| (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 | | | | |
| ①総収益 | ②総費用 | ③純. | 収益 | ④建物に 純収益 | 帰属する | ⑤土地に帰 純収益 | 帰属する | ⑥未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 直 接 法 | 1) | (円) | (円) | | (円) | | (円) | (円) | (r-g) |
| 74 | | | | | | | | () | (-) |
| ⑧収益価格 | | II. | H | (| Ī | 円/m³) | 1 | | |
| ⑨収益価格が試算できなかったり合その理由 | | | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | |)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 | っるため。 | |
| 以下、収益還元 | :法適用の場合 | 合は、宅地- | 4 (3) - | 2 ^ | | | | | |
| (4) 開発法による価格 | 算定内訳 | | | | | I | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | する | しない | 開発法を適用 | 引する場合 | の理由 | | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の理 | 見価の総和 | ③投下資本収益 | 益率 ④販 | 売単価(住宅 | 5分譲 | 可能床面積 | 6建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円 |) | (円) | (| (%) | (円/m², |) | (m²) | (円/m²) | (m [°]) |
| 8開発法による価格 | | | 円 | (| | F | 円/m³) | | |

| | | | | | | | | | ` . | | | • | | | | | | ļ | 身取 (県 | (,) | - 34 | 宅地-1 |
|-----------|------------|----------------------------|---------------|-------------------|------------------------|---------------------------------------|----------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------------|----------------------|---------------|--------------------|----------------------|--------------|------|-------------|----------------------------|
| | | 基準地番 | ·号 | | 提 | 出先 | | 所属 | 分科 | 会名 | 業 | 者名 | | | | | | | | | | |
| | ļ | 鳥取(県) | | - 34 | 鳥 | 取県 | | | 鳥取 | | E | 氏名 | | | | | | | | | | 印 |
| 鑑定 | 2評価 | i額 | | | | | | 6, 6 | 70, 0 | 00 F | - | 1 m² <u>≌</u> | 当たり | の価 | 格 | | | | | | 22, 100 |) 円/m² |
| 1 | 基本 | 的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格田 | 寺点 | 4 | 令和 2年 | 三 7月: | 1日 | (4) 銀 | 監定言 | 平価日 | 3 | | 令 | 和 2年 | F 7月 | 10日 | (6)路 | | 令和 2年 線価又は | · · · · · · | | | 円/㎡ |
| (2) | 実地詞 | 調査日 | 令 | 和 2年 | 6月 26 | 6日 | (5) (i | 西格(| の種类 | 頁 | | 正常 | 価格 | | | 線価 | 昭 | 倍率種別 | | | 1. | 1 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地と | こしての | 鑑定評 | 価 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の |)要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | f在及び地番st 「住居表示」等 | | 鳥取市島 | 11日字片 | 田崎村屋 | 屋敷 : | 2 9 | 5番3 | 3外 | | | | | | ②地: (㎡ | | |)2 | 93 | 令上 | の規制等 |
| 基準地 | ③形 | | | の利用の | 18:0 | © E | π _Φ | + + th | ω±III | Ш Ф | @t±; | 五法 | ダの牛 | : | (₹)/# \$ \$ | | | (本語佐利 | , ιμω | | 「調 | 区 |
| 地 | ௗ | / (人 | 4) 敷地(| の利用の |) 現沈 | ⑤周〕 状況 | <u>u</u> 0). | 工地 | の入れり | 田の | り接口 | 山 但 i | 烙の状 | 沈 | ⑦供給 処理施 設状況 | | | な交通施設 D状況 | えとの | | (70, | |
| | | | 住宅 | | | 農家信 | 全 | がタ | い市 | 祥 | 北7mi | 市道 | | | 水道 | 鳥取 | | | | (そ | の他) | |
| | | 1:1 | W2 | | | 地近 | | | | 判 | | | | | 下水 | 3. 4km | 1 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | ① 範 | 囲 | 東 1 | 50 m. Ē | 雪 1 | 00 m. | 南 | į | 50 m | 、北 | | 50 m | 2 | 標準 | 的使用 | 農家住 | È宅 | 地 | | | | |
| 近隣地 | 3標 | 標準的画地の 無 | 形状等 | 間口 | | 17.5 | | | 行 | | | 0.0 | | 規模 | ŧ | 35 | 50 I | m²程度、 | 形状 | | | |
| 地 域 | 4地 | 域的特性 | 特記 | 農家住 見られ | 宅のに しる住宅 | Eか一般 E地域 | 住宅 | 三が | 街 | 基市 | [準方位 [道 | 立北、 | 7 m | 交通 | 島 鳥取 西 3 | 駅 .4km | | | 法令 | 「誹 | 区」 | (70, 400) |
| | | | 事項 | 1 | | | | | 路 | 1 | | | | 施討 | | | | | 規制 | | | |
| | | 型域要因の 子来予測 | 市街(今のとこ | - ヒ調整区 ころ地域 | 域内の要因に | 古くか 大きな | らの変化 | 農家 | 集落 | 地域れな | で、 鳥 | 导取西 | i道路﹐ | 导取团 | Б І. С | 供用開 | 始 | 後周辺の | 交通量が | が増加 | 頃向て | ぎあるが、 |
| (3) | 是有效 | 使用の判定 | 農家住宅 | 三世 | | | | | | | | | | (4 |) 対象基 | 準地の |) | 方位 | | | | 0. |
| (5) 銀 | *定評 | 価の手法 | | 例比較法 | <u> </u> | :準価格 | | | | | 22, 1 | 00 | 円/m | i | 個別的 | 要因 | | | | | | |
| Ò | 適用 |] | 収益還 | | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | | | | | | 円/m | _ | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積 | 算価格 | | | | | | | 円/m | i | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開 | 発法に | よる | 価格 | <u> </u> | | | | 円/m | i | | | | | | | | |
| (6) 市 | 「場の | 特性 | 者は、们 供用開始 | 固人等で 台後周辺 | 他圏域 地域で | からの 往来の | 転入増加 | 、は少 1が見 | ゝない しられ | と思 るが | 料する、市街 | 5。 it fi化調 | 新街地站 整区場 | 丘郊 ⁻ 或内 0 | で事業所 の土地利 | 、医院 用規制 | 記、7 引の7 | 社会福祉: | 施設が見 な変化に | 見られ | 鳥耳 | 型的な需要 対西 I . C その中心と |
| : ≅ | 検証 | i格の調整 E及び鑑定 iの決定の | る。収益 | 益還元法 或及び周 | は、農 | 家集落 | 地域 | で賃 | 貸市 | 場が | 未成熟 | れで、 | 適切力 | よ収る | 监価格の | 査定が | 困 | 難なため | 適用 した | 2V% | 対象基 |)と思料す 基準地の属 差定評価額 |
| (8) 公示価格を | 見価 | ① □代表標標準地番号 | 漢 地 | 標準出 | 地 ② | 時 点修 正 | (3 | 3)標準 補 1 | | [| 地域要 因の比 較 | 3 | 固別的 要因の 比較 | | 対象基準の規準値 (円/) | 格 | 7 为訳 | 標準交化補環 | 通 | 地域要因 | 玄 | f路 E通 環境 |
| 格 t | | 公示価格 | | | [| |] | 10 | 0 | | 100 | [_ | |] | | | | 正 画: 行: | _ | | 彳 その | 页 ○他 |
| (9) | | | | 円/m | | 100 |] | |] | [| | - | 100 | | | | | その | | | | |
| り指定基準地 |)\ | ① 指定基準 | 地番号 | _ | 2 |)時 点 修 正 | (3 | ③標準 補』 | | _ | 地域要図の比 | 3 | 固別的 要因の 比較 | | 対象基準 の比準値 (円/) | 格 | 7 内 訳 | 標準化補環 | 通 | 地域要因 | 3 | F路 E通 環境 |
| 基 相 |) 全 | | _ | | | | | | | #3 | | 1 | L#X | | (ロ/) | 111/ | J/C | 無 環 | | 囚 | | ^現 可政 |
| 地音 | ነ | 前年指定基 | を 準地の 個 | 価格 円/m | ์ เ | 100 | .] [| 10 | 0 | - | 100 | ı [_ | 100 |] | | | | 行: その: | | | その | 他 |
| | | ①-1対象基準 | 隼地の検 | | | | | | _ | [一般 | 段的要[| 」 因] | 全国的 | りに発 | 新型コロ | ナウイ | 'ル | ス感染症 | 広大に』 | より、: | | 経済情勢全 |
| (10) | | ■継続 | 新規 | | 400 m | 4 ² | | (| 3 | | | | 般に対 | | な影響を | 及ぼし | てし | いる。長 | 朝化に』 | より更 | に悪化 | ごする懸念 |
| 対象機 | 手 らの | 前年標準価額 1-2基準地方 | | | 400 円 <i>。</i> 長煙進州 | ∕m 也等と同 | a—+ | 化 | 変動 | Γŧ4h ŧa | 成要因] | | 바뱌 | 再用): | こ特段の | 亦動は | F / ≥1 | | | | | |
| 基 準 作 | 棒酸 | <u>点</u>)である [±] | 場合の検 | 討 | | _ ·, _ - | | 1 形 | 西 野 動 状 況 | ومناما | ~׼I] | | *U*X\3 | ~ ₩ (| - 19 +2 1 | 火却 (1) | ~·~ ' | • 0 | | | | |
| 対象基準地の前 | 至 | 代表標準 標準地番号 | ≞地 | 標準均 | Ľ | _ | | 也 格形 | £ | - III - | | | /m = · · · | | T) - 41 8 | | | 2 | | | | |
| 前が |)\ | 公示価格 | 各 | | | 円/m | ำ้ | σ. | | L個另 | 的要[| 최」 | 個別的 | 内要因 | 因に特段 | の変動 | りは | ない。 | | | | |
| | | ②変動率 | 年間 | -1. 3 % | 半年間 | 引 | 9⁄ | 6 | | | | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 34 **宅地-2**

| ა 🛚 | 以异ш恰异. | | | | | | | | | | | | 市収 (宗) | _ , |)4 | 七地-2 |
|-------|----------------|------------|------------------|------------------|---------------------------------------|-------------|--|------|--------------|---------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| (1) E | 比準価格算別 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | E及び地番並 | びに「住居 | 表示」(| ③取引時 点 | 4 類型 | ⑤地 | l積 (m | ⑥画: の形: | 地 ⑦ |)接面道路 の状況 | ⑧主要3 | を通施 (学 状況 |)法令_ 等 | 上の規制 |
| а | 2 0 7 0 8 1 | | | | | | 建付地 | (| | ほぼ 方刑) | 纟 1. | 頁6.5m市道、西 .5m 二方路 | Ĩ | | 「調区」 70,390〕 |) |
| | - 43 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2 0 7 0 8 1 | | | | | | 底地 | (| | ほぼ 方刑) | 長南 | 有6m市道 □間画地 | | | 「調区」 |) |
| | - 52 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2 0 7 0 8 3 | | | | | | 更地 | (| | ほぼ 形) | 台库中 | 可西8m県道 『間画地 | | | 「調区」 70,400 |) |
| | - 53 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2 0 7 0 8 2 | | | | | | 更地 | (| | ほぼ 方刑) | 長中 | 可9m県道 『間画地 | | | 「調区」 70, 400〕 |) |
| | - 15 | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | 2070 | | | | | | 更地 | (| | ほぼ 方 ^刑) | 長中 | ī2.5m市道 『間画地 | | | 「調区」 70, 240〕 |) |
| | - 55 | .h | *** | | 40 7± /- | 4-4 | 11. ################################### | | ₩ 亡 /= +b | | + ## | 345± | T 40/ED | ush a mar | 1 100-7 | k |
| NO | ⑩取引価材 (P | ቼ ໆ∕mႆ) | ⑪事情補 正 | ⑫時点修正 | ①建た 価の報 | 捕正 | ⑭標準化 補正 | (15) | 推定価格 (円/㎡ | (16地域) 因の比 | | ⑪推定標準作格 (円/㎡ | | リ的要因 <i>の</i> 交 | | を定価格 (円/㎡) |
| а | 18, 03 |) | 100 [100] | [99.4] 100 | [100 | | 100 |] | 17, 930 | 100 [78. | | 22, 987 | 街路 | 0. (| 2 | 3, 000 |
| b | (30, 30 |) | 100 [130.0] | [99.7] 100 | [100 | | 100 |] | 23, 240 | [101. | | 23, 010 | 交通接近 | 0. (| | 3, 000 |
| С | (23, 50 |) | 100 [100] | [98.3] 100 | [/ | 0 [| 100 |] | 23, 101 | 100 | | 22, 428 | 画地 | 0. (| 2 | 2, 400 |
| d | (17, 50 |) | 100 [100] | [99.4] 100 | [/ | 0 [| 100 |] | 17, 750 | 100 [89. | | 19, 766 | 行政 その | 0.(|) | 9, 800 |
| е | (25, 00 |) | 100 [100] | [97. 2] 100 | [/ | | 100 |] | 24, 300 | [109. | | 22, 151 | | 100] | 2 | 2, 200 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 上補正の内訳 | | | | | | 工地域 | 要因 | L の比較の内訓 | 5 | | | |
| | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 交 | 通·接近 | Í 0. | 0 環 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 交通 | 1 ·接近 | 0. 0 | 環境 | -22. 0 |
| а | | -0. 10 | | L | 政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 その | | 0. 0 | | |
| b | 限定価 | %/月 | 41-05 | <u> </u> | 通·接近 | | i | | 0.0 | 街路 | | <u> </u> | ·接近 | : | 環境 | +1.0 |
| IJ | 格 | -0. 10 | | | 政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 その | | 0. 0 | | |
| С | 正常 | %/月 | | | ····································· | | 0 環 | | 0.0 | 街路 | | <u> </u> | · 接近 | 1 | 環境 | +2.0 |
| U | | -0. 10 | | | 政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 その | | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | | 通·接近 | | | | 0.0 | 街路 | | <u> </u> | ·接近 | - | 環境 | -12. 0 |
| u | | -0. 10 | | | 政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 その | | 0.0 | | |
| е | 正常 | %/月 | 街路 | | 通·接近 | | 0 環 | | 0.0 | 街路 | | + | ·接近 | | 環境 | +10.0 |
| J | | -0. 10 | 画地 | | 政 | 0. | | の他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 その | | 0. 0 | | |
| | レ淮価牧油 5 | 50 TH A | | + | | | - 1 - | | | | | 「ル淮ん | | | 100 🖽 | 1 4 - 37 |

才比準価格決定の理由 [比準価格: 22,100 円/㎡]

| (Z) 1 | 頁昇 価 恰 | 昇疋内訳 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------|----------------------------------|-----|------------|--------------|-----|---------|--------------|---------------|-------------|---|---------------------|----------------------|------------|---------------|-----------|-------------|------------------------|
| (2) - | 1 ■ 原 | 価法が適 | 用で | きない場 | 合その 理 | 曲 | 既成宅 | 2地であ | り再調達 | 原価の批 | 児握カ | 「困難なため | . | | | | | |
| (2) - | 2造 | 成宅地内 | 等に | 存し原価 | 話の適用 | が可能 | な場合 | の価格 | | | | | | | | | | |
| ①造 | 成事例都 | 号 | | | | - | | 2所7 | 在及び地 | 番 | | | | | | | | |
| 3素 | 地の取得 (F | 骨価格 円/㎡) | 4 | 事情補正 | ⑤時. | 点修正 | ⑥素 価 | 地の補修格 (F | 修正後の 円/㎡) | ⑦造成 | | 事費 (円/㎡) | 8標 ² 正 | 集化補 | ⑨時点 | 修正 | ⑩造成. 補修] | エ事費の E後の価格 (円/㎡) |
| | | | [| 100 | [|] | | | | | | | [| 00 | [| 0 | | |
| ①付 | 帯費用 | ¶∕m³) | 12 | 票準化補 E | 13時点 | 感修正 | | 帯費用の の価格 | D補修正 (円/㎡) | | と価格 | 他化率で除 各 (円/㎡) | | 或要因 比較 | ①個別 因の | | 18再調 | 達原価 (円/㎡) |
| | | | [| 100 | [|] | | | ([]/ []]) | (| | %) | 1 | 00 | [|] | | |
| 19熟 | 成度修』 | E | | [|] /1 | 00 | | | | 20積算 | ない ないない ないしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしん しゅう かいしん しゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう | 各 | | | | ทำ | | |
| 内訂 | 7 | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 変動率 | 道厅 | 造 標準化 大 | 比補正 | | | | | 月率 変動率 | 付帯費 | 標準化補 | Œ | | | | | 月率 変動率 |
| | | %/月 |] 事 | ∓ | | | | | | %/月 | 角用 | | | | | | | %/月 |
| 地垣 | 成要因の. | 比較 | | 街路 | <u>'</u> | 3 | を通・接続 | ъ́ | | 環境 | 1 | | 行 | 汝 | <u> </u> | 7 | の他 | |
| 直 | ①総収益 | | | ②総費用 | | 3純 | 収益 | (m) | ④建物に 純収益 | ± | | ⑤土地に 純収益 | | | ⑥未収入期 後の純収 | 間修正 (益 | 7 | 電元利回り |
| 直接法 | | (円 | 1) | | (円) | | | (円) | | (F | 円) | | (F | 9) | | (円) | | (r-g) |
| ,,, | | | | | | | | | | | | | | | (|) | (| - % |
| | ⑧収益値 | 西格 | | | | | ſ | 7 | (| | | 円/m³) | | | | | | |
| - | できた | 西格が試算なかった場合では こかった場合では の理由 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 法が適用 場合その | | 市街化調 | 整区域内 | の農家 | 集落地均 | 域で、賃 | 貸市場オ | そ成熟な | ため | 適用困難で | <u></u> ある。 | | | | | |
| | 以下、」 | 以益還元 | 法 | 適用の場 | 合は、 | 宅地一 | 4 (| 3) — | 2^ | | | | | | | | | |
| (4) | 開発法に | よる価格 | 算定 | 内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| (4) - | 1 開発法 | よの適用 | | する | ■ l | しない | 開発 | 法を適用 | する場合 | の理由 | | | | | | | | |
| ① ① 45 | 入の現価 | 西の総和 | | ②支出の |)現価の総 | 和 | ③投下 | 資本収益 | 益率 ④則 | 反売単価 | (住宅 | 5分譲 | 可能床 | 面積 | ⑥建築工 | 事費 | ⑦延历 | 下面積 |
| | | (円) |) | | | (円) | | (| %) | (F |]/m | า๋) | - | (m³) | (| 円/m³) | | (m²) |
| | 74:+1- 1 | - 7 / T +b | | | | | | | | | | | □ | | | | | |
| シ肝 | 発法によ | 〜る価格 | | | | | 円 | | (| | | ŀ | ໆ∕m³) | | | | | |

②変動率 年間 -1.5% 半年間

%

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| | | <u>эш</u> | | <i>a</i> , | | 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/mឺ |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | |

| 鑑力 | ビ評価 | 額 | | | | 7 | , 350, 0 | 00 P | 4 1 | m当た | りの | 価格 | | | | | | 1. | 3, 100 | -1/ m |
|--------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|----------|-----------------------|-----------------|------------------|------------|--------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|---------|------|------------------------|------------------|
| 1 | 基本的 | 的事項 | | , | | | | | | | | | | | 1 | | | | | |
| (1) | 価格的 | 寺点 | | 令和 2年 7月 | 1日 | (4)鑑5 | を評価を | 3 | | 令和 | 2年 | 7月 | 15日 | (6)路線 | | う和 2年 線価又は | | | 1.1 | 円/m [*] |
| (2) | 実地記 | 周査日 | | 令和 2年 7月 | 月 1日 | (5) 価村 | 各の種類 | Ą | | 正常価 | 格 | | | 価 | μцη | 倍率種別 | | | 1.1 | П |
| (3) | 鑑定詞 | 平価の条件 | 更地 | としての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 基 | | 在及び地番3 住居表示」等 | | 鳥取市野坂 | 字村土居 | 2 4 4 7 | 番 | | | | | | | ②地 (m් | | 50 | 61) | 9法 | 令上の規 | 制等 |
| 基準地 | 3形 | 状 | ④敷地 | の利用の現法 | 兄 5周 状況 | | 地の利 | 用の | ⑥接面 | 道路の |)状汤 | 贝 | □供給 □理施 设状況 | _ | | 交通施記)状況 | ひとの | (20 | 「調区」 (70, 400)) | |
| | | 1:3.5 | 住宅 W2 | | | 住宅がの住宅 | 多い古・ 地域 | < | 南東3. | . 5m市道 | 1 | | ×道 ×水 | 鳥取 6km | | | | . (| (70, 240 |) |
| (2) | ①範 | .囲 | 東 2 | 250 m、西 | 100 m. | 南 | 50 m | 、北 | 5 | 50 m | 2標 | 準的 | 使用 | 農家信 | 主宅: | 地 | | | | |
| 近隣 | 3標 | 準的画地の刑 | / / / / / / / / / / / / / / / / / / / | 間口 約 | 13.0 | m, | 奥行 | 約 | 45. | 0 m. | | 見模 | | 55 | o 0 | nfl程度、 | 形状 | ほぼ長 | :方形 | |
| 近隣地域 | ④地 | 域的特性 | 特記 | 特になし | | | 街 | 基. | 準方位 5 m | | 3 | 交通 | 鳥取 南西 | 駅 6km | | | 法令 | 「調 | 玄」 (70, | 240) |
| | | | 事項 | | | | 路 | | | | , | 施設 | | | | | 規制 | | | |
| | ⑤地 将 | 域要因の 来予測 | 市街化 る。 | 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 | 、今往 | 後も同 | 程度の | 環境 | 竟を維持 | して推っ | 移してい | くと予 | 測され |
| (3) 指 | 是有効 | 使用の判定 | 農家住 | 宅地 | | | | | | | | | 対象基 固別的 | 準地 <i>0</i> |) | 方位 | | | | 0.0 |
| (5) | 監定評 D適用 | 価の手法 | 取引事 | 例比較法 | 比準価格 | ζ. | | | 13, 10 | 00 円/ | ∕mื | 1 | 回加的 | 安囚 | | | | | | |
| | ク心元 | • | 収益還 | 元法 | 収益価格 | 3 | | | / | 円/ | ⁄ m [†] | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算価格 | <u> </u> | | | / | 円/ | ⁄ m [†] | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発法に | よる個 | 格 | | / | 円/ | ∕m [*] | | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | | た。主新規需 | 給圏を、鳥取 たる需要者に 要は少なく、 ・取引事情等 | は当該圏域 土地需要 | と と は 低調 | ˙及びそ]で、土 | の後地価 | 継者等 格は下 | で、外i 落傾向: | 部かが継ば | らの 続し | 転入は ている | 発ど見 。 市往 | しられ | れない。」 | 既存の | 豊家住宅 | 三地域で | あり、 |
| 1 | 検証 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | ない。 した比 | 準地は、鳥取 主たる需要者 準価格の規 結果、これる | fの意思決 5性は高い | と定にお い。また | いて、 、既成 | 周辺 宅地 | の取引のため | 価格水 積算価 | 準が格の | 主な打 試算ル | 指標と までき | かみた | - X | 周辺類 | 心神神の | の取引す | 事例に ト | り試質 |
| (8) 公示価格を | 見価格と | ① □代表標標準地番号 | 準地 | □標準地 | ②時 点 修 正 | _ | 標準化 輔正 | [2 | 地域要 因の比 竣 | ⑤個別 要因 比較 | の | の | 象基準 規準値 (円/I | ≛地 西格 m [*]) | ⑦ 内訳 | 標準作業 | 通 境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| を 7 |) <u> </u> | 公示価格 | | 円/mi | 100 | _] [| 100 | [| 100 | [|] | | | | | 正 画 行 その | 政 | | 行政その他 | |
| (9) 指定基準地 | לי ס ס | ① 指定基準 | 地番号 | - | ②時 点 修 正 | | 標準化 輔正 | _ | 地域要 の比 で | ⑤個別 要因 比較 | の | の | 象基準 比準値 (円/I | 格 | | 標 準 化 補 環 | 通 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 準地 | 検 対 | 前年指定基 | 基準地の | 価格 円/㎡ | [| _] [| 100 | [| 100 | [|] | | | | | 正 画 行 その | 政 | | 行政 その他 | |
| (10) 対象基準地の前 | 丰票集画各等からの検討 | 点) である ^は | □新規格 が共通地 場合の検 準地 | 見 13,300 也点(代表標: | 隼地等と[- | _ | ③ 価格形成要因 | [地均 | 战的要区 【要因】 【的要区】 | 動地 | 産に | 対する | る需要 寺段の | | いく、 | | | | | ては不 |
| / | - | 公示価格 | 各 | | ⊞/r | n | の | /) | | - = 1124/ | | ~~ i== (| 144 | | | _ · · · · · · · | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 35 宅地-2

| | 以异仙俗异点 比準価格算定 | | | | | | | | | | | 局取 (県) | – 35 | 七地-2 |
|-------|------------------|---------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------|----------------|--|--------------|--|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| NO NO | ①取引事 例番号 | 1 | E及び地番並 | びに「住居 | 表示」(| ③取引時 点 | 4 類 型 | ⑤地積 | (m² | 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 等 | 令上の規制 |
| а | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ長 方形 | 南東7m市道 中間画地 | | 「調 (70, | 区」 400) |
| | - 43 | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2 0 7 0 8 1 | | | | | | 建付地 | (| | ほぼ長 方形 | 東6.5m市道、ī 1.5m 二方路 | 西 | 「調 (70, | |
| | - 43 | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2 0 7 1 0 1 | | | | | | 建付地 | (| | ほぼ整形 | 南西4m私道 中間画地 | | 都計 | 外 |
| | - 70 | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2071 | | | | | | 更地 | (| | | 南東2m市道、 西2.5m 二方路 | 南 | 「調 (70,1 土砂 | |
| | - 4 | | | | | | | | | | | | | |
| е | 2071 | | | | | | 更地 | (| | ほぼ台形 | 西4m市道 中間画地 | | 「調 (70, | ⊠」 240) |
| | - 5 | • | @ = !+!* | @n+ + 45 - | . @7#./.1 | ·• 6 | 1### //. | @1#. | ± 1=±4± | @ U. L. # | @1# # 5#### | | | @ * - - - - - - - - - - |
| NO | ⑩取引価格 | <u>\$</u>]∕m³) | ⑪事情補 正 | ⑫時点修正 | ①建付 価の補 | 減 i正 | 標準化 補正 | り推り | 定価格 (円/㎡) | 16地域要 因の比較 | | | り | ⑩査定価格 (円/㎡) |
| а | (12, 32 |) | 100 [100] | [99.3] | 100 | | 100 | l 12 | 2, 236 | 100 | 12, 976 | 3 | 0.0 | 13, 000 |
| b | (18, 03 |) | 100 [100] | [99.4] | 100 | _ | 100 | 1 17 | 7, 930 | 100 [137. 9 | 13,002 | 接近 | 0.0 | 13, 000 |
| С | 7, 40 |) | 100 [100] | [99.5] | 100 | | 100 | 1 7 | , 294 | 100 [56. 2 | 12, 979 | | 0.0 | 13, 000 |
| d | 9, 200 |) | 100 [100] | [97. 1] 100 |] [100 |] [| 98.0 | 9 | , 116 | 100 [67. 6 | 13, 485 | その他 | 0. 0 | 13, 500 |
| е | (15, 90 |) | 100 [100] | [97. 2] 100 | 100 | | 100 | 15 | 5, 464 | 100 [118.0 |] 13, 105 | 100 |] | 13, 100 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 上補正の内記 | 尺 | | | | | 工地域要 | ── 因の比較の内割 | | | |
| | A44 | | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | 0. (|) 環均 | <u></u> | 0. 0 | 街路 | +4.0 交i | 通·接近 +3.0 | 環均 | 竟 -12.0 |
| а | 11.141 | %/月 -0.10 | | <u>-</u> | 文通 1920 行政 | 0. (| | 元 D他 | 0. 0 | ····································· | | 五 接近 13.0 の他 0.0 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | |
| | 工 份 | | | | | | - i | | | | <u> </u> | | 理+ | ÷ ±20.0 |
| b | 正常 | % /月 | 街路 | | 交通·接近 | | | | 0. 0 | 街路 | | 通・接近 +3.0 | 環均 | 竟 +30.0 |
| | 七 一 | -0. 10 | | 1 | 行政 | 0. (| | の他 き | 0. 0 | 行政 | 1 | の他 0.0 通・接近 -4.0 | I⊞+ | ÷ _49_0 |
| С | 正常 | %/月 -0.10 | | · | 交通·接近 | | | | 0.0 | 街路 | | | 環均 | 竟 -42.0 |
| | 元 | | П-0 | | 行政 | 0. (| | の他 ==================================== | 0. 0 | 行政 ———————————————————————————————————— | | の他 0.0 | 1== t | <u>*</u> _05_0 |
| d | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 | <u>-</u> | 交通·接近 | | | | 0. 0 | 街路 | | 通·接近 -2.0 | 環均 | 竟 -25.0 |
| | 工造 : | | H-70 | - | 行政 | 0. (| | か他 ** | 0.0 | 行政 | | の他 0.0 | ⊤ ⊞ 1 | ± .40.0 |
| е | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 | | 交通·接近 | | | | 0. 0 | 街路 | | 通・接近 −1.0 | 環均 | 竟 +18.0 |
| | ▶淮価杦独宝 | | 四地 | 0.0 | 行政 | 0. (| · +(| の他 | 0.0 | 行政 | ! | の他 0.0 価格・ | 10 10 |) III /m²l |

才比準価格決定**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 | 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 | であるため。 | | |
| (2)-2 造成宅地内 | 等に存し原価法 | よの適用が可能 | な場合の価格 | | | | | | |
| ①造成事例番号 | | = | ②所: | 在及び地積 | | | | | |
| ③素地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補何 価格 () | 修正後の 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 | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ③時点修正 | ①付帯費用の 後の価格 | の補修正 | ⑤有効宅地 した価格 (| | ⑯地域要因 の比較 | ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | | [] | | | (| %) | [100 | [] | |
| ⑨熟成度修正 | [|] /100 | | | 20積算価格 | , | | 円/mឺ | |
| 内訳 | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 %/月 | 造標準化 | 補正 | | | 月率 付票 | 標準化補 | Œ | | 月率 変動率 %/月 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | ₹通·接近 | | 環境 | | 行政 | ₹ | 一の他 |
| | • | <u>'</u> | | | | | | <u>'</u> | |
| (3) 収益価格算定内記 | 5 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(| 直接法)の適用 | 又は収益還元 | 法が適用できた | い場合の | 理由 | | | | |
| ①総収益 | ②総費用 | ③純 | 収益 | ④建物に 純収益 | 帰属する | ⑤土地に 純収益 | 帰属する(| ⑥未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り |
| 直 接 法 | 1) | (円) | (円) | | (円) | | (円) | (円) | (r-g) |
| | | | | | | | | () | (-) |
| 8収益価格 | | | 円 | (| i | 円/m³) | | | · |
| ⑨収益価格が試算できなかったするその理由 | | | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その 理由 | | 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 | っるため。 | |
| 以下、収益還元 | 法適用の場合 | 合は、宅地- | 4 (3) - | 2^ | | | | | |
| (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 | 用する場合 | の理由 | | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の理 | 見価の総和 | ③投下資本収 | 益率 ④販 | 売単価(住宅 | 5分譲 | 可能床面積 | ⑥建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円 |) | (円) | (| (%) | (円∕m² |) | (m²) | (円∕m²) | (m²) |
| 8開発法による価格 | | | 円 | (| | F | 円/㎡) | | |

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| | | | | | 一 | - 50 | 七地一 |
|-------|-------------|-----|--------|-----|--|------|-----|
| 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 |

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) 路線線価又は倍率 [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 価 倍率種別

| (3) | 烅 | 半価の栄件 | 文地と | しての鑑定 | .計111111111111111111111111111111111111 | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|------------------|--|-----------------------|----------------|------------------|-------------------|-----|----------------------|-------------------------|----------------|----------|--|
| 2 | 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の | 要旨 | | | | | | | | | | | |
| (1) 基 | | f在及び地番s 住居表示」等 | | 鳥取市上味 | 野字上り立 | 74番 | 1外 | | | | | ②地積 (㎡) | (| 62 | ⑨法令上の規制等 |
| 基準地 | 3形 | 状 | ④ 敷地(| の利用の現況 | 記 ⑤周辺 状況 | の土地 | の利用の | の⑥接面 | 面道路のり | 況 | ⑦供給 処理施 設状況 | ⑧主要が 接近の | な交通施記 D状況 | ひとの | 「調区」 (70, 400) (その他) |
| | | 1.2:1 | 住宅 W 2 | | 農家住からの | | | 西4mf | 打道 | | 水道 下水 | 鳥取 4.8km | | | (70, 240) |
| (2) | ①範 | 囲 | 東 | 50 m、西 | 150 m、南 | Ī 3 | 00 m. | 北 20 | 00 m 2 | 標準 | 的使用 | 農家住宅 | 地 | | , |
| 近隣 | 3標 | 準的画地の刑 | / | 間口 約 | 20.0 m | 、奥 | 型行 約 | 23 | .0 m, | 規模 | ŧ | 450 | ㎡程度、 | 形状 | ほぼ長方形 |
| 近隣地域 | 4地 | !域的特性 | 特記 | 特にない | | | 街路 | 基準方位 4m市道 | | 交通 | i | 駅 4.8km | | 法令 | 「調区」(70, 240) |
| | | | 事項 | | | | 岭 | | | 施計 | Ż . | | | 規制 | |
| | | 域要因の 来予測 | 市街化調される。 | 整区域に存 | する農家住 | 宅地域 | 成で、静 | 態的に推 | 移してお | り、4 | 今後も同 | | | して推和 | 多していくものと予測 |
| (3) 揖 | 是有效 |]使用の判定 | 農家住宅 | E地 | | | | | | (4 |)対象基 | 华地の | 方位 | | 0.0 |
| | | 価の手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準価格 | | | 13, 20 | 00 円/r | n | 個別的 | 要因 | | | |
| 0 | の適用 | 1 | 収益還え | 元法 | 収益価格 | | | / | 円/r | n | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算価格 | | | / | 円/r | n | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発法によ | る価格 | 各 | / | 円/r | n | | | | | |
| (6) ਜ | 市場の | 特性 | 者及びそ 低調で、 | -の関係者で | 、外部から 下落傾向が | の転え 継続し | \はほと 、ている | んど見ら 。市街化 | れない。 | 既存の | ひ農家住 | 宇地域で | あり、新 | 規需要に | 需要者は当該圏域居住 は少なく、土地需要は 取引事情等は多様であ |
| Ŧ | 検証 | i格の調整 及び鑑定 の決定の | 者は、居また、既 | 別辺の取引価 | i格水準を指 .め積算価格 | けた で試算 | 庁場判断 算はでき | するため | 、周辺類 | 似地均 | 或の取引 | 事例によ | り試算し | た比準値 | はできなかった。需要 価格の規範性は高い。 果、これを妥当と判断 |
| (8) 公示価格 | 規権格 | ① □代表標標準地番号 | 準地 | 標準地 | ②時 点 修 正 | ③標 ² 補I | | 争地域要 因の比 較 | ⑤個別的 要因の 比較 | | 対象基準 の規準価 (円/r | 造地 5格 内 内 訳 | 標準化補正 | 通 境 | 地 街路 交通 環境 |
| | 7.11 | 公示価格 | | 円/m ^² | 100 | [|] | 100 | 100 |] | | | 止 画 行 その | 政 | その他 |
| (9) 指定基準地 | かっの金 | ① 指定基準 | 地番号 | - | ②時 点 修 正 | 3標 ² 補I | _ | 地域要 因の比 較 | ⑤個別的 要因の 比較 | | 対象基準 の比準値 (円/r | 地 | 標準化補正 | 通 境 | 地 街路 交通 環境 |
| 地言 | 計 | 前年指定基 | 基準地の個 | 画格 円/㎡ | [] | [| 00 | 100 | 100 |] | | | 止 画 行 その | 政 | 行政 その他 |
| (10) 対 1 | # 6 | ①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 | 新規 | 討 13, 400 | 鬥∕mi̇́ | ſī | 3 | -般的要因 | | は、- | 費は低調 一部横這 | で、投資い傾向も | も減少傾 見られる: | 向。鳥頭が、コロ | 取市人口は減少傾向で、 コナ関係で、概ね下落 |
| | 丰票隼画各等からの検討 | ①-2基準地が点)である場所である場所が出来る。 | 場合の検 | | 準地等と同− | 一地 | (動) [地 形成要因 | !域要因] | | | | 特に認め 大きな変 | | | 雀市場は需要が弱く、 |
| 前力 | jν | 標準地番号 公示価格 | | -1 5 % 坐4 | - 円/㎡ - | | 为 D | 別的要因 | 3] 特に | ない | | | | | |

3 試算価格算定内訳 <u>鳥取(県) - 36 宅地-2</u>

| (1) } | 比準価格算2 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------|------------|----------------|------------------|----------------|----------|-----------------|---------------------------------------|------------|----------------|------------------------------------|-------------|-------------------|-----|----------------------|---------------|
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | びに「住居 | 表示」(3 | 取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m²) | ⑥画地 の形状 | ⑦接面道 の状況 | 路 | 8主要交通 設の状況 | 色 9 |)法令」 等 | 上の規制 |
| а | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ正 方形 | 北東2m道 中間画地 | 路 | | (7 | 周区」 0, 240 砂災害 |) §警戒区域 |
| | - 18 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 2070 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ台形 | 東10.5mm 北6m 角地 | 方道、 | | | 周区」 0,400 |) |
| | - 19 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 2070 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ正 方形 | 北5m市道 角地 | 、西5m | | | 周区」 0,300 |) |
| | - 22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 2070 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ整形 | 南西10m県 北西2.5m 1.5m、北東 四方路 | 、南東 | | (7 | 周区」 0,400 |) |
| | - 42 | | | | | | | | | | L 7 7 FL | | | | | |
| е | | | | | | | | (|) | | | | | | | |
| | - | | | | | | | T | | | | | | | | |
| NO | ⑩取引価 (F | 格 円/㎡) | ①事情補 正 | ⑫時点修正 | ③建付 価の補 | | 標準化 補正 | ① 推定(F | 価格 9╱㎡) | ⑩地域要 因の比較 | ⑪推定 格 (円 | 標準価 I/㎡) | 18個別的 | 要因の | | を定価格 (円/㎡) |
| а | (11, 3 |) | 100 [100] | [99.0] 100 | [100 |] [| 100 | 11, 1 | .87 | 100 [85. 7 |] 13, | , 054 | 街路 | 0.0 | | 3, 100 |
| b | (22, 9 |) | 100 [100] | [97. 2] 100 | [|] [| 100 | 22, 3 | 345 | 100 [142.0 | 15, | , 736 | ─ 交通・ 接近 環境 | 0.0 | 1 | 5, 700 |
| С | (10, 2 | 50 | 100 [100] | [99.1] 100 | [100 [100 | | 100 91.8 | 11, (| 065 | 100 [87. 2 | 12. | , 689 | 画地 | 0.0 | | 2, 700 |
| d | (|) | 100 | [98.9] | 100 | | 100 | | | 100 | _ | | 行政 その他 | 0.0 | | |
| | 11, 3 | 03 | [100] | 100 | [90.0 |)] [| 76.8 | 16, 1 | .73 | [119.6 |] 13, | , 523 | | | 1 | 3, 500 |
| е | (|) | [] | 100 | [| | 100 | | | [| ı I | | 10 | _ | | |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | と補正の内訴 | ? | | | | | 工地域要[| 因の比較の | り内訳 | | | | |
| | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 3 | ·通·接近 | 0.0 | 環均 | 竟 (| 0. 0 | 街路 | -7. 0 | 交通· | 接近 -5. | 0 | 環境 | -3.0 |
| а | | -0. 10 | 画地 | 0.0 省 | | 0.0 | そ0 | D他 (|). 0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 0. | 0 | | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 3 | を通・接近 | 0.0 | 環均 | 竟 (| 0. 0 | 街路 | +4.0 | 交通· | 接近 +5. | 0 | 環境 | +30.0 |
| | | -0.10 | 画地 | 0.0 f | | 0.0 | そ0 | 0他 (|). 0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 0. | 0 | | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | を通·接近 | 0.0 | 環均 | 竟 (| 0. 0 | 街路 | +2.0 | 交通· | 接近 -5. | 0 | 環境 | -10.0 |
| | | -0.10 | 画地 | -8.2 * | | 0.0 | そ0 | 0他 (| 0. 0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 0. | 0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 3 | を通・接近 | 0.0 | 環均 | ····································· | 0. 0 | 街路 | +4.0 | 交通· | 接近 0. | 0 3 | 環境 | +15.0 |
| | | -0.10 | 画地 | -23. 2 行 | | 0.0 | その | つ他 (| 0. 0 | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 0. | 0 | | |
| е | | %/月 | 街路 | 3 | を通・接近 | | 環均 | 竟 | | 街路 | 1 | 交通· | 接近 | 3 | 環境 | |
| | | | 画地 | ŕ | | | その | D他 | | 行政 | | そのイ | 也 | | | |
| オĿ | 比準価格決5 | 定の理由 | 1 | 1 | | | 1 | | | | () | 北準価 | ———— 格: | 13, | 200 F |]/m²] |

| | | | | | | | | | | | | | | M 4X ()() | | 50 | |
|------------|-------------|-----------------------------------|------------|------------------|----------------|-----|-----------|--------------|-------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| (2) | 積算価格 | 算定内訳 | į | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | -1 📕 原 | 価法が適 | 囿用 つ | できない場合 | 合その理由 | | 既成住宅 | と地であ! | り、再 | 調達原価 | iの把 | 湿が困難で | であるため | | | | |
| (2) | -2造 | 成宅地内 | 等(| こ存し原価法 | の適用が | 可能 | な場合の | 価格 | | | | | | | | | |
| ① 适 | 成事例都 | 番号 | | | - | - | | ②所在2 | 及び地 | !番 | | | | | | | |
| 3素 | 地の取得 | 导価格 | 4 | 事情補正 | ⑤時点値 | 多正 | ⑥素地 価格 | の補修正 | 後の | ⑦造成 | 江事 | 費 | ⑧標準化補 正 | 第 9時点 | 修正 | ⑩造成工 補修工 | 正事費の 三後の価格 |
| | (F | 円/m²) | - | | 1 | | ТШТЕ | " (円/ | /m²) | | (| (円/㎡) | IE. | | | | (円/m ²) |
| | | | | 100 | [] |] | | | | | | | <u>100</u> | [10 |] | | |
| | | | L | | 100 | | 0 | | | 0 | | | | | | o | |
| ①作 | け帯費用 ✓- | % | | 標準化補 正 | ③時点修 | 正 | | 費用の補)価格 | 修正 | 15 有効した | り 宅地 こ 価格 | 也化率で除 S | ⑩地域要型 の比較 | 団 ①個別 因の | 川的要)比較 | 18再調道 | |
| | (1 | ∄∕m³) | 1 | 100 | | | | (F. | l/m³) | , | (| (円/m ^t) | 100 | - | - | | (円/m [*]) |
| | | | [| 100 | 100 |] | | | | (| | %) | [100 | [| 00 | | |
| (19)享 | ₹成度修正 | | İ | [|] /100 | | | | | 20積算 | 正 | ζ. | | 円/ | m² | | |
| 内 | | | | L | J / 100 | | | | | €9/1只 开 | – imi.l E | - | | 1.17 | | | |
| | 事情の | 月率 | Τ, | 生土西洋ルカ | * . | | | | | 月率 | 1 4 | 標準化補 | | | | | 月率 |
| 素地 | 内容 | 月率 変動率 |] | 告 標準化剤 成 エ | #1上 | | | | | 月率 変動率 | 付帯費 | 標準1 6年 | TE. | | | | 変動率 |
| | | %/F | a | 事 | | | | | | %/月 | 角 | | i | | i 1 1 1 1 | | %/月 |
| | | | | | | | | | | | | | ! | | 1 1 1 1 | | |
| 地 | 或要因の. | 比較 | | 街路 | | 交 | 通·接近 | | | 環境 | | | 行政 | | ₹ | の他 | |
| | | | | | | | | | <u> </u> | | | | | | | | |
| (3) | 収益価格 | 孫算定内訓 | R | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 法)の適用 | マは収益 | 買元: | まが適用 | できない | 場合の | の理由 | | | | | | | |
| | ①総収益 | | | ②総費用 | | 3純4 | | 4 | 建物に | こ帰属する | 3 | ⑤土地に州 | 帚属する | ⑥未収入其 | 期間修正 | ⑦還 | 元利回り |
| 直 | | (円 | 1) | | (円) | | (1 | 円) | 純収益 | 益 (P | 1) | 純収益 | (円) | 後の純塩 | 又益 | | (r-g) |
| 直接法 | | \(\frac{1}{2}\) | ., | | (1.1) | | | 1 1/ | | <u> </u> | 1/ | | (1 1) | (| (円) | (| -) |
| | | | | | | | | | | | | | | • | , | | , |
| | @dn ++ /: | T+6 | | | | | | | , | | | Π / m²\ | | | | | % |
| | ⑧収益値 | | * | | | | 円 | | (| | | 円/m [*]) | | | | | |
| | できた | 西格が試算 なかった ^り D理由 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | п | 7/王田 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 法が適用 | | 市街化調整 | 区域内で | アノ | パート等 | の賃貸需 | 要が多 | 殆どなく、 | 賃負 | 貸市場が未 | 成熟である。 |) | | | |
| | できない 理由 | 場合その |) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 以下、」 | 仅益還元 | 法 | 適用の場合 | は、宅地 | 也一。 | 4 (3 |) -2 | ^ | | | | | | | | |
| (4) | 開発法に | よる価格 | 算足 | 2内訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (4) | -1 開発活 | 去の適用 | | する | しな | :11 | 開発法 | を適用す | る場合 | 合の理由 | | | | | | | |
| 14 | 又入の現代 | 西の総和 | | ②支出の現 | 見価の総和 | | ③投下資 | 全本収益率 | <u>«</u> 4) | 販売単価 | 住宅 | 5分譲 | 可能床面積 | ⑥建築工 | 事費 | ⑦延床 | 面積 |
| | | (円 |) | | (₽ | 3) | | (%) |) | (円 | ∕mื | () | (m³) | | (円/㎡) | | (m²) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8)開 | 発法によ | よる価格 | | | | | 円 | (| | | | | 円/㎡) | 1 | | 1 | |

②変動率 年間 -2.4% 半年間

%

| | | | | | | 鳥取 (県) | – 37 | モ地-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 |
| A 1 1- | | | | 2.1. | = | | | |

| | , | 詩取 (県) | | -31 | 局取乐 | | 局収 | | 氏名 | 1 | | | | | | | | | El1 |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------|------------------|--------------|-----------------|----------|--|------------|-----------------|--------------------------------------|-----|---------------|-------------------|-----------------------|
| 鑑品 | と評価 | 額 | | | | 12 | 2, 600, 00 | 00 円 | 1 m | 1当たり | の価格 | ř | | | | | 16 | , 100 F | ∄∕mื |
| 1 | 基本的 | 的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格問 | 寺点 | ŕ | 合和 2年 | 7月 1日 | (4)鑑5 | 定評価日 | I | | 令和 2年 | 手 7月 | 17日 | (6)路線価 | | 介和 2年 泉 価又は | | | 1.0 f | 円∕m [°] ≐ |
| (2) | 実地記 | 周査日 | ŕ | 合和 2年 | 7月 1日 | (5) 価材 | 各の種類 | Į | 正 | 常価格 | | | 備 | | 倍率種別 | 1 | | 1. 0 1 | н |
| (3) | 鑑定記 | 平価の条件 | 更地と | : しての鑑 | 定評価 | | | | | | | | | | 14 1 127 | • | | | |
| | | 平価額の決定 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | | | 末字東土居 | 2 1 7 | 番1外 | | | | | | ②地 | 責 | 78 | 31 | 9法 | 令上の規 | 制等 |
| | Г | 住居表示」 | | | | | , | | | | | | (m²) | | (| , |) | | |
| 基準地 | ③形 | 状 | ④敷地 0 | の利用の理 | | | 地の利用 | 用の ⑥ | 接面证 | 直路の状 | 況 | ⑦供給 | ⑧主 | 要な | 交通施設 | との | | 「調区」 (70, 400) |) |
| | | | | | 状況 | ; | | | | | - | 処理施 | 接 | 近の |)状況 | | | (10, 400) | , |
| | | | | | | | | | | | Ī | 设状況 | | | | | (その | | |
| | | 1.5:1 | 住宅 W 2 | | | 住宅がの住宅 | 多い古く 地域 | (10 | . 東4. 5 | im市道 | | 水道 下水 | 津ノま 2km | Ė | | | | (70, 270) |) |
| | | | | | ,, , | | | | | | | 1 /3* | | | | | | | |
| (0) | <i>(1)</i> | | + . | . = | 50 | _ | F.0 | مال | | 0 | L# :# 44 | - - | 曲点4 | . . | ıl. | | | | |
| (2) 䜣 | ①範 | 西 準的画地の | | 30 m、西 間口 約 | | | 50 m. | | | | | 沙皮用 | 農家住 | | | 파시나 | ほぼ長 | +- пи | |
| 近隣地域 | - | | | | 35.0 うの農家住 | | 奥行 | | | m、 北 | 規模 | 油 / | 井駅 | U I | n²程度、 | į | | カル K (70, | 270) |
| 域 | (4)地 | 域的特性 | 特記 | | - | , | 街 | | 5 m # | | 交通 | 情西 | 2km | | | 法令 | . H/v3 F | - 」 (.∨, | 2.07 |
| | | | 事項 | | | | 路 | | | | 施設 | | | | | 規制 | | | |
| | ⑤地 | !域要因の | 当該地域 | ! は市街化 | | りで郊夕 | トの農家 | 集落地域 | 或であ | る。格別 | 別の変 | 動要因 | はなく | 、鳥 | 專家住宅 | 等が建 | ち並び、 | 今後も | 十地需 |
| | ッ将 | 来予測 | 要は減ま | 長的で同何 | 頁向を現状 | と維持し | てゆく | ものと | 予測す | ⁻ る。 | | | | | | | | | |
| (3) } | 是有効 | 使用の判定 | 農家住宅 | 已地 | | | | | | | | | 準地の | 7 | 方位 | | | | 0.0 |
| | | 価の手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準価 | 各 | | 1 | 6, 100 | 円/m | î | 個別的 | 要因 | | | | | | |
| C | の適用 | | 収益還え | 元法 | 収益価権 | 各 | | | / | 円/m | î | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算価 | 各 | | | / | 円/m | ĵ | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発法 | こよる個 | 插格 | | / | 円/m | î | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | 特性 | 的選好性 | Eに基づく 5不動産市 | 「街化調整」 「個人需要」 「場の減退」 「帯は見出 | バ中心て が続いて | ぶあり、 | その層に | は比較 | 的少ない | い。ま | た、郊 | 外の農 | 冢隼 | ■落の衰− | 退傾向 | 等により | 、対象 | 基準地 |
| ī | • 検証 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | 化調整区 | ☑域の農家 E宅が多レ | 以地域から 定集落内で、 い古くからの | 収益促 | 6格は最 | 有効使用 | 月及び | 市場参加 | 叩者の | 観点か | ら規範 | 性に | こ乏しい | ので適 | 用しない | 。対象 | 基準地 |
| (8) | | ① □代表標 | 澤準地 | 標準地 | 2時 点 | i 34 | 票準化 | ④地垣 | 要 ⑤ | 個別的 | | 象基準 | 進地 | , 1 | 票 街 | 路 | 地 | 街路 | |
| 公示価格を | 見価 | 標準地番号 | | | 修正 | Ē # | 甫正 | 因0. | 比 | 要因の | σ |)規準値 | . ½ | 2 2 2 1 | 標 準 化 環 環 で 環 両 | | 地域要因 | 交通 | |
| 価格 | ٠ | | | _ | | | | 較 | | 比較 | | (円/ | mí) 🖡 | ל נ | 補 環正 画 | | 因 | 環境 行政 | |
| を | Ė | 公示価格 | | | [] |] | 100 | 100 |] [| |] | | | | — 画· 行: | | | その他 | |
| | | | | 円/m ^² | 100 | [|] | [|] | 100 | | | | | その | 他 | | | |
| (9) | 45 | ① 指定基準 | 地番号 | | ②時 点 | | 票準化 | ④地域 | _ | 個別的 | | 大 大 本 は 本 は 本 は は に は に に に に に に に に に に に に に | 連地 | 7) 1 | 票 街 | | 地域 | 街路 | |
| 定 | 706 | | | - | 修正 | - 7 | 甫正 | 因の 較 | 比 | 要因の 比較 | 0. | (円/) | P | 1 | 標 街 準 交 環 環 | | 地域要因 | 交通 環境 | |
| 指定基準地 | 食 | | | | | | | +X | | 山积 | | (1.1) | 1117 | | 正 画: | | | 行政 | |
| 地言 | 讨 | 前年指定基 | 基準地の 値 | | [| _] | 100 | 100 | _ | 100 |] | | | | 行 | | | その他 | |
| | | ①-1対象基準 | 生地のや | 円/m [*] ➡ | 100 | L | | க்л. க் <i>ட</i> | = = 1 | 100 | h h / | 1.7= | 汁ルスドワ | ph T | そのないに対象 | | キ チュ 甲(幼川 | 12, E = | 纵 户 |
| (10) | | ■継続 | 単地の検討 | ניב | | | 3 | [一般的 | 女囚」 | は見i | 通せな | い。短 | 無が国期間で | 不重 | 及び国際 助産市場 | の混乱 | c な影響 の程度は | をサス、充分に | 、 に 根握で |
| 对名 | 手ら | 前年標準価 | | | 00 円/㎡ | | | | | きない | 0 | | | | | | | | |
| 承 基本 | 票 の 集 献 計 | ①-2基準地点)である場 | | | 標準地等と | 同一地 | 格形成 | 地域要 | 因] | | | 集落で | | から | うの需要 | は少な | く、衰退 | :傾向に | あり、 |
| 準 1 | 四 討各 | 一代表標準 | - | 標準地 | | | 成 況 | | | III A I | 11/1/20 | | 3 0 | | | | | | |
| 対象基準地の前 | 寺 か | 標準地番号 公示価格 | 各 | | 円/ | – m [‡] | 要因の | 個別的 | 要因] | 個別自 | 的要因 | に変動 | はない | 0 | | | | | |
| | | | _ | | | | | | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 37 宅地-2

| (1) F | 上準価格算 | 完 内 訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------|----------------|------------|----------------|----------|----------|----------|-----------------|----------|--------------------|---------------------|-------------------|------------|-----------|-----------|----------------|
| | ①取引事 | | 及び地番並 | パー「仕日 | !幸子」 | ③取引時 | 企業 | ⑤地積 | | の画地 | ⑦接面道記 | 收 ② | 主要交通的 | ± (0): | 法令上の規制 |
| NO | 例番号 | 等 | 及び地雷亚 | .01~「圧圧 | 14(1) | 点 | ④ 類 型 | ジルで有 | (m ²) | ⑥画地 の形状 | の状況 | т <u>(</u> | 没の状況 | | 等 |
| а | 2 0 7 0 3 1 | | | | | | 建付地 | (|) | 方形 | 北5m市道、 角地 | 西5m | | 「計 (80 | 周区」), 300) |
| | - 22 | | | | | | | (| , | | | | | | |
| b | 2070 | | | | | | 更地 | , | | ほぼ長方形 | 東3m市道 中間画地 | | | | 周区」), 240) |
| | - 41 | | | | | | | (|) | | | | | | |
| С | 2070 | | | | | | 建付地 | | | ほぼ整形 | 南西10m県 北西2.5m、 | 道、 | | | 周区」), 400) |
| | - 42 | | | | | | | (|) | | 1.5m、北東 四方路 | 1m | | | |
| d | 2070 | | | | | | 建付地 | | | ほぼ長方形 | 南東7m市) 中間画地 | 道 | | | 周区」), 400) |
| | - 43 | | | | | | 7.0 | (|) | 33712 | | | | | , |
| е | | | | | | | | | | | | | | | |
| | _ | | | | | | | (|) | | | | | | |
| NO | ⑩取引価 | | ①事情補 正 | ⑫時点修正 | 13建付 | 減 14 | │ Û標準化 補正 | 15推定 | | ⑥地域要 因の比較 | ①推定村 | | 18個別的要 | 因の | 19査定価格 |
| 110 | (1 | 円/m²) | | | | _ | | (| 円/m [*]) | | 格(円 | ∕ m³) | 比較 | | (円∕㎡) |
| а | 10, 2 |) | [100] | 100 | [100 | _ | 91.8 | 11, | 065 | [68.0 | Ī 16, | 272 | 街路 | 0.0 | 16, 300 |
| b | (|) | 100 | [96.9 | 100 |) | 100 | | | 100 | _ | | 交通· 接近 | 0.0 | |
| 5 | 14, 3 | 00 | [100] | 100 | [/ |] [| 95.0 |] 14, | 586 | [91.2 |] 15, | 993 | 環境 | 0.0 | 16, 000 |
| С | 11, 3 |) | 100 [100] | 100 | 100 | _ | 100 76.8 |] 16, | 173 | [100.1 | <u> </u> | 157 | 画地 行政 | 0.0 | 16, 200 |
| d | (|) | 100 | [99.3] | | _ | 100 | | | 100 | _ | | その他 | 0. 0 | |
| , | 12, 3 | 22 | [100] | 100 | [100 |)] [| 100 | 12, | 236 | [78.8 |] 15, | 528 | _ |)] | 15, 500 |
| е | (|) | [100 | 100 | 100 | <u> </u> | 100 |] | | [100 | j | | 100 | - | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 上補正の内記 | R | | | | | 工地域要區 | 因の比較の | 内訳 | | | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | î 0.0 |) 環 | 竞 | 0.0 | 街路 | +1.5 | 交通·接 | 接近 +3. | 0 | 環境 −35.0 |
| | | -0.10 | 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 | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | i 0.0 |) 環 | 竟 | 0.0 | 街路 | -5.0 | 交通·接 | 接近 0. | 0 璟 | 環境 −4.0 |
| | | -0.10 | 画地 | -5.0 | 行政 | 0.0 |) そ(| の他 | 0. 0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0. | 0 | |
| С | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | i 0.0 |) 環 | 竟 | 0.0 | 街路 | +8.0 | 交通·接 | 接近 +3. | 0 璟 | 環境 −10.0 |
| | | -0. 10 | 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 | 街路 | 0.0 | 交通·接近 | i 0.0 |) 環 | 竟 | 0.0 | 街路 | +5.0 | 交通·接 | 接近 0. | 0 璟 | 環境 −25.0 |
| | | -0. 10 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 |) そ(| の他 | 0. 0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0. | 0 | |
| е | | %/月 | 街路 | 3 | 交通·接近 | Î | 環境 | 竟 | | 街路 | | 交通·接 | 近 | 琝 | 環境 |
| | | | 画地 | 1 | 行政 | | そ(| の他 | | 行政 | 1 | その他 | | | |
| 才上 | 上準価格決! | 定の理由 | | | - | - | | - | | · | (H | 上準価格 | : | 16, 1 | 00 円/㎡] |

| (2) 積算価格算定内訳 | • | | | | | | |
|--|--------------|---------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|
| (2)-1 ■ 原価法が適 | i用できない場合 | うその理由 | 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7 | び地番 | | | |
| ③素地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正征 価格 (円/r | | 費 8標準化正 | 補 ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡) |
| | [] | [] | | | |] [] | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補 正 | ⑬時点修正 | (単付帯費用の補係 後の価格 (円/ | した価格 | 化率で除 ⑥地域要 の比較 円/㎡) | 因 ①個別的要 因の比較 | ®再調達原価 (円/㎡) |
| | [] | [] | VI 4/ | (| %) 100 |] [] | |
| ⑲熟成度修正 | [|] /100 | _ | 20積算価格 | | 円/m² | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造 標準化裕 | | | 変動率 帯 費 | 標準化補正 | | 月率変動率 |
| %/F | 事費 | | | %/月 用 | | | %/月 |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | 通·接近 | 環境 | 行政 | ₹ | その他 |
| 心心状体物等中内部 | | | | | | | |
| (3) 収益価格算定内訓 | | · : : : : : : : : : : : : : : : : : : | · , ^ = - + + , , , I | 7 ^ === ± | | | |
| (3)-1 収益還元法(| 直接法)の適用 ②総費用 | 3純 | | | | ⑥未収入期間修正 | ⑦還元利回り |
| | | | 糾 | 电収益 | 純収益 | 後の純収益 | (|
| 直 接 法 | 1) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (r-g) |
| | | | | | | | % |
| 8収益価格 | | | 円 (| P | ¶∕m³) | | |
| ⑨収益価格が試算できなかった¹ 合その理由 | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | | 及び市場参加る | 者の観点から収益還 | 還元法は規範性に乏 | しいので適用しない | \ ₀ | |
| ——— 以下、収益還元 | 法適用の場合 | →・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 4 (3) -2~ | , , | | | |
| (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 | る場合の理由 | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の現 | 見価の総和 | ③投下資本収益率 | ④販売単価(住宅) | ⑤分譲可能床面積 | 6建築工事費 | ⑦延床面積 |
| (円) |) | (円) | (%) | (円/㎡) | (m²) | (円/㎡) | (m²) |
| | | | | | | | |
| 8開発法による価格 | | | 円 (| I | 円/m³) | | |

| 別記 | !様式: | 第 6 | | | 鑑定 | :評価 | 書 | (수 | ז | 2 | 年均 | 也但 | 訪 | 査) | | | | 令 息取(則 | | 7月 22日 - 38 宅 5 | 提出 地-1 |
|--------------|--------------------|--|----------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|--|------------------------|---|-------------------|---------------------|------------------------------------|------------------|
| | | 基準地番 | . 号 | | 提出 | 出先 | 所属 | 属分科 | 会名 | 業者 | 者名 | | | | | | , | 119-04 () | 117 | <u> </u> | <u> </u> |
| | J | 鳥取(県) | | - 38 | 鳥珥 | 東 | 鳥 | 取分科 | 会 | 氏 | 名 | | | | | | | | | | 印 |
| 鑑定 | 評価 | 額 | | | | | 4, | 990, 0 | 00 F | 円 1 | m³当た | こりσ |)価格 | } | | | | | 1 | 3,000 円/ | ∕ m ^² |
| 1 | 基本的 | 内事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格問 | 寺点 | | 令和 2年 | 7月 1 | 日 (4 |)鑑定 | 評価日 | 3 | | 令和 | 1 2年 | 7月 | 17日 | (6) 路 | | 和 2年 | | | | ∕mื |
| (2) | 実地記 | 間査日 | | 令和 2年 | 7月 1 | 日 (5 |) 価格 | が種類 | 頁 | | 正常価 | 格 | | | 線価 | | 価又は 音率種別 | | | 1.1 倍 | |
| (3) | 鑑定詞 | 平価の条件 | 更地。 | としての | 濫定評 | 西 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 平価額の決定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 基 | | 在及び地番3 住居表示」等 | | 鳥取市国 | 府町中 | 『郷字南』 | 土居 2 | 287 | 番4 | | | | | | ②地: (㎡ | | 3 (| 884 |) (9法 (1) | 令上の規制 | 事 |
| 基準地 | ③形 | | | の利用の | 現況 | ⑤周辺 状況 | の土地 | 他の利 | 用の | ⑥接面 | 道路0 | の状況 | ! | ⑦供給 処理施 設状況 | _ | 要な: 近の ² | 交通施 交通施 伏況 | 設との | (7) | 「調区」 (70,400) の他) | |
| | | 1.2:1 | 住宅 LS2 | | | 中規模 家住宅 宅地域 | | | | 南東5. | .5m市道 | 道 | | 水道 下水 | 鳥取 5km | | | | | (70, 330) | |
| (2) | ①範 | 囲 | 東 1 | 50 m、置 | i 15 | 50 m、南 | | 50 m | 、北 | 25 | 50 m | ②標 | 栗準的 | 使用 | 農家住 | 宅地 | 1 | | - | | |
| 近隣 | 3標 | 準的画地の服 | 形状等 | 間口 | | 20.0 m | ١, إ | 奥行 | 約 | 18. | 0 m | . : | 規模 | | 36 | 0 m | 程度、 | 形状 | ほぼ長 | 表方形 | |
| 近隣地域 | 4地 | 域的特性 | 特記 | 既存の | 農家集 | 落 | | 街 | | 5. 5 m | | | 交通 | 鳥取 | 駅 5km | | | 法令 | 「調 | 区」(70, 330 |)) |
| | | | 事項 | | | | | 路 | 1 1 1 1 1 | | | | 施設 | 1 | , JKIII | | | 規制 | | | |
| | ⑤地 | 域要因の 来予測 | 既存の別 | 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。 | | | 1 1 | | | |
| , <u>-</u> | | | -th t . t > . | | | | | | | | | | (4) | ~ | ****** | Ŧ | i位 | | | | 0. |
| (3) 揖 | 是有効 | 使用の判定 | 農家住宅 | 芒地 | | | | | | | | | | 対象基 個別的 | |) ~ | 1 | | | | • |
| | 監定評 D適用 | 価の手法 | 取引事 | 例比較法 | 比 | 準価格 | | | | 13, 00 | 00 円 | ∕ m [*] | | נים נינג ופון | 女囚 | | | | | | |
| | ,_,, | | 収益還: | 元法 | | 益価格 | | | | | 円 | ∕m [*] | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | | 算価格 | | | | | | ∕ m [*] | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | | 発法によ | | | | | | ∕ m [*] | | | | | | | | | |
| (6) 市 | 「場の | 特性 | 同一需約 中心は同 受けられ | 治圏は、 司圏域居ってない。 | 旧国府 住者が 取引が | 町及び旧 ほとんと 成立する | 鳥取であってあ | 市の市 るが、 ろうと | 街化 既存 想定 | 調整区で農家という | 域及び 住宅地 合、土 | ドその 地域で 二地は | 周辺 ある 3 6 | の都市 ため、 0 m ² 程 | 計画区 静態的 度で5 | 域外 に推 00 | の農家 移して 万程度 | 集落が おり、 以下、 | 存する 売買事係 と判断る | 圏域。需要 列はほとん される。 | 者の ど見 |
| | 検証 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | た。一方 | 内での取 方対象地 し、吟味 | は、市行 | 街化調整 | 区域 | 内の農 | 家住 | 宅地域 | である | 質性の | ある | 取引事パート | 例が少 等の収 | ·ない 益物 | ため、 件は皆 | 広範囲 | に収集する。従っ | するようになって、比準に | 努め 価格 |
| (8) 公示価格を | 見価性格 | ① □代表標標準地番号 | 漢準地 | 標準均 | | 時 点 修 正 | U | 準化 正 | | 地域要 因の比 較 | ⑤個別 要因 比較 | 因の | | 対象基準 の規準値 (円/۱ | ib ib ib ib ib ib ib ib | 70 村 尺 和 正 | 交 | 游 通 境 i地 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 | |
| をす | | 公示価格 | | 円/mឺ | [_ | 100 | [- | 00 | | 100 | [| 0 | | | | | 100 | 政 | | その他 | |
| (9) 指定基準地 |)\ | ① 指定基準 | 地番号 | - | _ | 時 点 修 正 | | 準化 | _ | 地域要 図の比 交 | ⑤個別 要因 比較 | 因の | | 対象基準)比準値 (円/۱ | 格 | 尺 褙 | 後、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では | 路 通 遺 遺 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 华 位 | 寸 | 前年指定基 | 基準地の | 価格 円/㎡ | [_ | 100 | [| 00 | [| 100 | [|] | | | | I | | ī地 市政)他 | | 行政 その他 | |
| (10) 全様当価本等が | F票基面各等いらの検討 | ①-1対象基準 部に 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号 | ■新規格 が共通地 場合の検 基地 | ! 13,3 点(代表 | ! | 等と同- - - | 一地 | ③ 価格形成要因 | [地垣 | 战要因] 或要因] 则的要因 | 地傾・地農で | 地価は 頁向。 地域要 | 因の落で | 部横這 変動は | い傾向 特に認 | も見 | られる れない | が、コ 。不動 | ロナ関係 産市場に | コは減少傾! 系で、概ね は需要が弱 緩やかに下; | 下落く、 |
| Ī | | 公示価格 | 台 | | | 円/m [*] | | - | | | | | | | | | | | | | |

②変動率 年間 -2.3% 半年間

3 試算価格算定内訳 <u>鳥取(県) - 38 宅地-2</u>

| (1) } | 比準価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | |
|-------|------------------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------------|-----------|-----------------|---------------|--------|--------------|-------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | びに「住居 | 表示」(| ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m²) | 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 * 等 | 令上の規制 |
| а | 2 0 7 0 7 2 | | | | | | 更地 | (|) | 形 | 北西12m県道、 南2.5m、東2.5 三方路 | m | 「調区 (70, 4 | |
| b | 2 0 7 0 7 3 | | | | | | 更地 | (|) | ほぼ整形 | 北西5m市道 中間画地 | | 「調区 (70,3 | |
| | - 13 | | | | | | | ` | , | | | | | |
| С | 2 0 7 0 7 3 | | | | | | 建付地 | (|) | | 西6m道路、北2 角地 | m | 都計夕 | + |
| d | - 14 2 0 7 0 7 3 | | | | | | 建付地 | | | | 南西7m市道 中間画地 | | 「調区 (70, 4 | J 00) |
| | - 10 | | | | | | | (|) | | | | | |
| е | _ | | | | | | | (|) | | | | | |
| NO | ⑩取引価 | | ①事情補 正 | ⑫時点修正 | ①建付価の補 | | 標準化補正 | ⑤推定価 | | ⑩地域要 因の比較 | ①推定標準格 (円/m | 11. +- | あ | ⑨査定価格 |
| а | (13, 9 | 円/m³)) 1000 | | [99.7] 100 | | | 100 | 14, 30 | / 111) | 100 | (132 11) | , | 0.0 | (円/㎡) 13, 200 |
| b | (22, 4 | .00 | 100 [100] | [98.3] 100 | [|] [| 100 100] | 22, 01 | .9 | 100 | 17, 615 | 接近 | 0.0 | 17, 600 |
| С | 10, 4 | .45 | 100 [100] | [97.3] 100 | [100 | _ | 100 96. 0 | 10, 58 | 36 | 100 | 12, 973 | | 0.0 | 13, 000 |
| d | 13, 7 |) | 100 [100] | [98.7] 100 | [100 | | 100 92. 2] | 14, 69 | 94 | 100 | 13, 419 | | 0.0 | 13, 400 |
| е | (|) | [] | [] | [|] [| 100 | | | 100 | j | [100 100 |] | |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 比補正の内部 | 5 | | | | - | 工地域要因 | 国の比較の内記 | 5 | | |
| а | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 | | を通・接近 で通・接近 で政 | 0.0 | | | | 街路 | +3.0 交道 0.0 その | 近·接近 0.0 | 環境 | t +5.0 |
| b | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 画地 | 0.0 3 | 交通·接近 一 | | 環境 | も 0. | 0 | 街路 | | 鱼·接近 0.0 | 環境 | t +25.0 |
| | 正常 | %/月 | 街路 | | 」以 と通・接近 | | 1 1 | | | | 1 | | 環境 | t −5. 0 |
| С | | -0. 10 | 画地 | | 了政 | 0.0 | | | | 行政 | 0.0 ₹0 | | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | を通·接近 | 0.0 | 環境 | ŧ 0. | 0 | 街路 | +2.0 交通 | ₫・接近 −5.0 | 環境 | ŧ +13.0 |
| | | -0.10 | 画地 | -7.8 1 | 亍政 | 0.0 | その |) 他 0. | 0 | 行政 | 0.0 その |)他 0.0 | | |
| е | | %/月 | 街路 | 3 | を通・接近 | : | 環境 | ŧ | | 街路 | 交通 | ₫·接近 | 環境 | į |
| | | | 画地 | í | 亍政 | | その |)他 | | 行政 | そ0 |)他 | | |
| オĿ | 上準価格決! | 定の理由 | • | | | | • | | | | 〔比準(| 西格: | 13, 000 | 円/㎡〕 |

| | | | | | | | | | | | | | | WAY (NV) | | 50 | |
|-------------|--|--------------------------|------------|---------------|-----------------------|-----|-------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|---|---------------|---------------|---------------------|----------------|---------------------|
| (2) | 責算価格 | 算定内訳 | Į | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | -1 ■ 原 | 価法が適 | 囿用 1 | できない場合 | その理由 | I | 既成市街 | 封地によ | り再調 | 達原価の | 把握 | が困難では | あるため | | | | |
| (2) | -2造 | 成宅地内 | 等 | に存し原価法 | もの適用が | 可能 | な場合の | 価格 | | | | | | | | | |
| ①進 | 成事例都 | 号 | | | - | - | | ②所在2 | 及び地 | !番 | | | | | | | |
| ③素 | 地の取得 | 导価格 | 4 | 事情補正 | ⑤時点値 | 多正 | ⑥素地 価格 | の補修] | E後の | ⑦造成 | 江事 | 費 | ⑧標準化補 正 | 第 9時点 | 修正 | ⑩造成工 補修工 | ニ事費の Ξ後の価格 |
| | (F | ∄∕m³) | | | ! ! ! ! | | ішчс | (円/ | ∕ m³) | | (| (円/㎡) | - | | | | (円/m ²) |
| | | | Г | 100 | [] |] | | | | | | | <u>100</u> | [1 10 |] | | |
| 13 4 | ## ################################## | | - L | | 100 | . — | ⊕ 4# | 世田のか | + <i>bb</i> - — | @ + * | L (11) | - / · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | | | ⊕ ∓==13 | - |
| W15 | 帯費用 | TI (| | 標準化補 正 | 13時点修 | 趾 | | 費用のネ)価格 | | | -価格 | | 16地域要型 の比較 | 団 ①個別 因の |)比較 | 18再調達 | |
| | (1 | ┦∕m³) | - | 100 | г | 1 | | (F |]/m²) | , | (| (円/m [*]) | 100 | - | 7 | | (円/m [*]) |
| | | | [| 100 | 100 | _] | | | | (| | %) | [100 | [| 00 | | |
| (19)熟 | ·成度修』 | E | 1 | [|] /100 | | | | | 20積算 | 正価格 | <u> </u> | | 円/ | m [*] | | |
| 内 | | | | - | | | | | | الراجان ال | | - | | , | | | |
| 素 | 事情の | 月率 変動率 | , | 造 標準化神 | 建正 | | | | | 月率 変動率 | (d | 標準化補 | TF | | | | 月率 |
| 地 | 内容 | 変動率 | _ ! | 或 エ ──── | | | 1 | | | 変動率 | 付帯費 | X- -101 | | | T | | 変動率 |
| | | %/F | 1 1 | 事 | | | | | | %/月 | 角 | | | | | | %/月 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | |
| 地地 | 或要因の. | 比較 | | 街路 | | 交 | 通·接近 | | | 環境 | | | 行政 | | ₹ | の他 | |
| | | | | | | ! | | | | | | | 1 | | 1 | | |
| (3) | 収益価格 | 算定内訓 | R | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) | -1 収益: | 還元法(| 直接 | 接法)の適用 | 又は収益 | 還元法 | 去が適用 | できない | 場合の | の理由 | | | | | | | |
| | ①総収益 | 益 | | ②総費用 | (| 3純4 | 収益 | 4 | 建物(純収益 | こ帰属する | 5 | ⑤土地に 純収益 | 帚属する | ⑥未収入其 後の純収 | 間修正 | ⑦還 | 元利回り |
| 直接法 | | (円 | 3) | | (円) | | (| 円) | 祁巴4 又 1 | ≖ (円 | 3) | 祀权益 | (円) | 1支の元代 | × 並 (円) | | (r-g) |
| 法 | | | | | | | | | | | | | | (|) | (| -) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | % |
| | ⑧収益値 | 西格 | | | | | 円 | | (| | | 円∕㎡) | | | | | |
| | | 西格が試算 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | なかった [‡] D理由 | 場 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | できない | 法が適用 場合その | | 市街化調整 | 区域内で、 | 、アノ | パート等 | の賃貸需 | 要が多 | 治どなく、 | 賃 | 貸市場が未 | 成熟である。 | | | | |
| | 理由 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 以下、 [」] | | 法 | 適用の場合 | }は、宅 ^は | 也— | 4 (3 |) -2 | ~ | | | | | | | | |
| (4) | 18.5% \ | 1 7 1 1 1 1 1 1 | /m | | | | | | | | | | | | | | |
| | 開発法に -1 開発活 | よる価格 tの適用 | 早月 | E内訳 する | しな | 213 | 即卒计 | た済田士 | て担 | 合の理由 | | | | | | | |
| | | | | | | ſ | | | | | ,,, <u>-</u> | | - No | @ 3 | + ** | | . — 1+ |
| (1)4 | ス人の現代 | 西の総和 | | ②支出の理 | | | ③ 投下資 | 【本収益◎ | | 販売単価(| | | 可能床面積 | ⑥建築工 | | ⑦延床 | |
| | | (円) |) | | (P | ዛ) | | (% |) | (円 | ∕ m | 1) | (m³) | | (円/m [*]) | | (m²) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.5 | 1744 | 7 / 1 t | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8)開 | 発法によ | よる価格 | | | | | 円 | (| | | | F | 円/㎡) | | | | |

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

| 7. | 4 TT 10 | 4 T D 4 T | | | |
|----------------|---------|-----------|-----|---------|------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | | |
| | | | | 果) - 39 | 宅地-1 |

| 基準地番号 I | | 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 | [令和 2年 1月] | 円/㎡ |
| (0) | A. C C C C C C C C | (F) (T-16 - 14 NT | | 線 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 18日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (3) 麺上計画の末件 単地としての麺上計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--|---|---------------------------------|--------------------------------------|---|--|-------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|------------|----------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 基 | | f在及び地番並 「住居表示」等 | | 鳥取市若葉台 「若葉台南 3 | | | 番 | | | | | ②地積 (㎡) | (| 283 |) | 9法令上の規 | 制等 | |
| 基準地 | ③形 | 状 | ④敷地の | の利用の現況 | 5周辺0 状況 | の土地(| の利用の | り⑥接面 | 道路の状 | | ⑦供給 処理施 設状況 | 接近の状況 | | | | 1 低専 (50, 80) (その他) | | |
| | | 1. 2:1 | 住宅 LS2 | | ち並ぶ信 | 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 | | | | | 地区計画 | 等 | |
| (2) | ① 範 | 通 | 東 10 | 00 m、西 | 200 m、南 | 25 | 50 m、 | 北 10 | 00 m 2 t | 標準的 | 勺使用 | 戸建住宅 | 土地 | | | | | |
| 近 | 3標 | 標準的画地の形 | | 間口 約 | 19.0 m | 、奥 | | 15. | .0 m, | 規模 | | 280 | ㎡程度、 | | 形状 ほぼ長方形 | | | |
| 近隣地域 | _ | 地域的特性 | 特記 | | て大規模開発さ | | 街 | 其淮方位业 | | 交通 | 24. x 11.000 | | Ter manage | 法令 | | 1 低専(50,80) 地区計画等 | | |
| ı | | | 事項 | | | | 路 | | | 施設 | : | | | 規制 | 訓 | | | |
| <u></u> | ⑤地 将 | 地域要因の 好来予測 | 住宅地域 | 成として熟成 | しており、 | 今後と | も比較 | 的良好な | 住宅地域と | こして | 推移し | ていくも | | 則される | 5. | | | |
| (3) 指 | 最有效 | か 使用の判定 | 戸建住宅 | 组 | | | | | | | 対象基 | | 方位 | | | | 0.0 | |
| (5) 釒 | <u></u> 鑑定評 | [価の手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準価格 | _ | _ | 42,00 | 42,000 円/㎡ 個別 | | | 安凶 | I | | | | | |
| ı | の適用 | 1 | 収益還え | 元法 | 収益価格 | | | / | 円/㎡ | ž | | | I | | | | ļ | |
| | | | 原価法 | 積算価格 | | | | / | 円/㎡ | 1 | | | Í | | | | | |
| | | | 開発法 | 1 | 開発法による価格 / 円/ | | | | 円/㎡ | j | | | | | | | | |
| (6) F | 市場の | | るため、 | と中心に圏外: 高齢者には1 | 代川」以東の旧鳥取市及び国府町の市街化区域内の一船からの流入も多い。大規模に開発された住宅団地であり 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。 00万程度の物件が取引の中心となっている。 | | | | | | 1であり | 、当初は | 【人気がる | あったカ | ば、丘 | ・陵地に位置 | してい | |
| Ī | 検証 | E及び鑑定 Mの決定の | 容積率が断念せる | りでの取引が が低く抑えら ざるを得なか 監定評価額を | れているた った。従っ | め、経て、快 | 済合理 は適性を | 性を有す | る収益物件 | 牛の建 | 築を想 | 定するこ | とが困動 | 難であり |)、収 | 益還元法の打 | 採用を | |
| (8) 公示価格 | (8) 公規価標準地番号 標準地番号 格 し を た 公示価格 | | 準地 □標準地 - | | ②時 点 修 正 | | | 4)地域要 因の比 較 | ⑤個別的 要因の 比較 | | 対象基準 D規準値 (円/r | 格内 | 準化補工 | 街路 交通 環境 | | 地 域 要 因 環境 | | |
| をか | ا ا | 公示価格 | 公示価格 円/㎡ | | [] | 100 | | 100 | [] | | | | _ i | 画地 行政 の他 | | 行政 その他 | | |
| (9) 指定基準 | 指か | | 地番号 鳥取(県) | | | ②時 点 ③標準化 ④ 修 正 補正 | | 地域要 因の比 較 | ⑤個別的 要因の 比較 | | 対象基準 の比準値 (円/r | 格内 | 準化補工 | 街路 交通 環境 | 0. 0 0. 0 0. 0 | | 0. 0 +40. 0 +7. 0 | |
| 地言 | fi i | 前年指定基準地の価格 64,000 円/㎡ | | 円/m ^² | [<u>100</u>] | | | 100 149.8] | | - | 41, | | ー : そ(| 行政 の他 | +2. 0 0. 0 0. 0 | 行政 その他 | 0.0 | |
| (10) 名材2 個材等が | 年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格 | □新規 格 が共通地 場合の検言 単地 | 42,500 P 点(代表標準 | | 一地・一地・一地・一地・一地・一地・一地・一地・一地・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・ | 3 変動状況 | ·般的要因 ·域要因〕 ·弱别的要因 | じら | いる。 した郡 気味で | 『家町に | | | | | 様子見の気配 | | |
| 1 | ſ | ②変動家 4 | 年間 _ | -1 2 % 坐在 | : 四 | % | | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 39 宅地-2

| | 以开脚扣开 | , , , , , , , | | | | | | | | | | 7119- | 48 (218) | 0. | | -676 2 |
|--------------|------------------------|---------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|-------------------|----------------------------|--------------|---|-------------------|--|---------------|
| (1) <u>E</u> | 比準価格算2 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | ①取引事 例番号 | ②所在 等 | 及び地番並 | びに「住馬 | 居表示 」 | ③取引時 点 | ④ 類 型 | ⑤地積 | (m² | ⑥画地 の形状 | ⑦接面に の状況 | 道路 兄 | 8主要交通 設の状況 | 施 9 | 法令 ₋ 等 | 上の規制 |
| а | 2071 | | | | | | 建付地 | (|) | ほぼ長方形 | 南西6mī 中間画5 | †道 也 | | (50 | 低専), 80) 区計画 | 1等 |
| b | - 89 2 0 7 0 5 3 | | | | | | 建付地 | | | ほぼ長 | 南6m市i | 首、北 | | | 住居 0, 200 |) |
| ~ | - 4 | | | | | | 地 | (|) | 方形 | 22m 二方路 | | | | , 200 | , |
| С | 2 0 7 0 5 3 | | | | | | 建付地 | (|) | 正方形 | 南西6mī 中間画 | †道 也 | | (50 特別 | 氐専 (, 80) 別用途 取新都 | 地区市地区 |
| d | - 6 2 0 7 0 5 3 | | | | | | 更地 | (| | 方形 | 東5.5mī 中間画 ¹ | | | | 中専 0, 200 |) |
| | - 8 | | | | | | | | | | | | | 3/44- | _ | |
| е | 207053 | | | | | | 建付地 | (|) | 方形 | 南5m市) 中間画 ^は | | | 進(60 | ⊥.), 200 |) |
| NO | ⑩取引価 (F | 格 円/m²) | ①事情補 正 | ⑫時点修正 | E 13建作 価の初 | 対減 (1 構正 | 4標準化 補正 | 15推定 | :価格 円/㎡) | 16地域要 因の比較 | +4- | を標準価 円/㎡) | ®個別的 比較 | 要因の | _ | を定価格 (円/㎡) |
| а | 42, 8 | 13 | [100] | [99.7 100 | 10 | | 100 | 42, | 262 | [100 [101.0 |] 4 | 1, 844 | 街路 | 0.0 | 4 | 1,800 |
| b | (47, 8 |) | 100 [100] | [98. 2 100 | 10 | . | 100 | 45, | 197 | 100 [105. 1 | j 4 | 3, 004 | 交通・ 接近環境 | 0.0 | 4 | 3, 000 |
| С | (43, 2 | 52 | 100 [100] | [98.7 100 | 10 | . | 100 | 42, | 267 | [100 [100 | j 4 | 2, 267 | 画地 | 0.0 | 4 | 2, 300 |
| d | (48, 3 |) 56 | [100 [100] | [98.8 |] [10 | 0 [| 100 96. 0 | 49, | 766 | 100 [116.6 | j 4 | 2, 681 | その他 | 0.0 | 4 | 2, 700 |
| е | (45, 9 | | [100 [100] | [98.3 100 | 10 | | 100 102. 0 | 44, | 261 | [100 [104. 0 |] 4 | 2, 559 | [10 10 | 00] | 4 | 2, 600 |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | と補正の内 | 訳 | | | • | | 工地域要 | 因の比較 | の内訳 | | | • | |
| а | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接边 | <u>f</u> 0. | 0 環均 | 竟 | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通· | 接近 +1 | . 0 I | 環境 | 0.0 |
| | . 14 | -0. 10 | | | 行政 | 0. | 1 | | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | | . 0 | | |
| b | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 画地 | | 交通·接边 行政 | 丘 0. 0. | | | 0. 0 | 街路 行政 | 0.0 | 交通・ | | .0 I .0 | 環境 | +3. 0 |
| С | 正常 | %/月 | | | | | - | | 0. 0 | 街路 | 0. 0 | 交通・ | | ı | 環境 | 0.0 |
| | | -0. 10 | 画地 | +1.0 | 行政 | 0. | 0 そ0 | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 也 0 | . 0 | | |
| d | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通·接边 | <u>f</u> 0. | 0 環均 | 竟 | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通· | 接近 +6 | . 0 I | 環境 | +10.0 |
| | | -0. 10 | 画地 | i i | 行政 | 0. | 0 そ0 | の他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | t 0 | . 0 | | |
| е | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 画地 | - | 交通·接边 行政 | 近 0. 0. | | | 0.0 | 街路 行政 | -1. 0 0. 0 | 交通・ その(t | | . 0 I | 環境 | 0.0 |
| | :進価格決策 | コの押士 | | 2.0 | 1150 | 0. | _ | - 10 | | 135% | | 「比準価を | | | \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\ | |

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 | 狙用できない場合 | ≩その理由 | 既成宅地化してい | いるため、再 | 調達原価の | 把握が困難。 | | | |
| (2)-2 造成宅地内 | 3等に存し原価法 | 5の適用が可能 | な場合の価格 | - | | - | | | |
| ①造成事例番号 | | _ | ②所在及 | なび地番 | | | | - | |
| ③素地の取得価格 (円/㎡) | i i | | ⑥素地の補修正 価格 (円/ | | 成工事費 (円/r | 8標準化補 正 m) | 9時点修正 | ⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡) | |
| | [100 | [] | | | | [] | [] | | |
| ①付帯費用 (円/㎡) | 正 | | | 消修正 (5)有 し (/m ³) | 効宅地化率 [・] た価格 (円/r | の比較 | 団 (①個別的要 因の比較 | (图)再調達原価 (円/㎡) | |
| | [] | [] | | (| %) | [100 | [] | | |
| 19熟成度修正 | [|] /100 | | 20積 | 算価格 | | 円/m² | | |
| 内訳 | | - | - | | | | | | |
| 素 事情の 月率 内容 変動率 | 造 標準化补 | 浦正 | | 月率変動率 | - 費 | 集化補正 | | 月率変動率 | |
| %∕F | 事費 | | | %/月 | 用 | | | %/月 | |
| 地域要因の比較 | 街路 | 交 | ₹通·接近 | 環境 | | 行政 | 行政 その他 | | |
| | | | | | | | | | |
| (3) 収益価格算定内部 | | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(| | | | | | | | | |
| ①総収益 | ②総費用 | 3純4 | | 建物に帰属す 純収益 | | 地に帰属する(収益 | ⑥未収入期間修正 後の純収益 | ⑦還元利回り | |
| 接法 |]) | (円) | (円) | | (円) | (円) | (円) | (r-g) | |
| | | | | | | | () | (-) | |
| | | | | | | | | % | |
| ⑧収益価格 | | | 円 (| (| 円/m | ที) | | | |
| 9収益価格が試算できなかったよ 合その理由 | | | | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | | _ ,しており、そ <i>0</i> | 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 | うる 。 | | |
| 以下、収益還元 | c法適用の場合 | は、宅地一 | 4 (3) -2~ | | | | | | |
| (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 | る場合の理的 | E | | | | |
| ①収入の現価の総和 | ②支出の現 | 見価の総和 | ③投下資本収益率 | 4.販売単位 | 5(住宅) ⑤ | 分譲可能床面積 | ⑥建築工事費 | ⑦延床面積 | |
| (円) |) | (円) | (%) | (1 | 円/m³) | (m²) | (円/m²) | (m²) | |
| | | | | | | | | | |
| 8開発法による価格 | | | 円 (| | | 円/m³) | | | |