

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (伯耆 (県) -1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 6,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 15日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2年 6月 8日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207021 -41				建付地	( )	長方形	北東10.5m県道、南東4m角地		都計外
b	207022 -1				建付地	( )	不整形	南西7.5m県道中間画地		都計外
c	207022 -2				建付地	( )	不整形	東10m町道、北2m角地		都計外
d	-					( )				
e	-					( )				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 10,000	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,709	$\frac{100}{[157.0]}$	6,184	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,180
b	( ) 6,250	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	6,572	$\frac{100}{[105.1]}$	6,253	画地 0.0 行政 0.0	6,250
c	( ) 3,151	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[73.4]}$	5,280	$\frac{100}{[85.3]}$	6,190	その他 0.0	6,190
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +30.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 -0.09	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -26.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 -18.0	環境 0.0		
d		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							[比準価格: 6,200 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成集落につき再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他				

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	古くからの集落地区であり、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	5,170,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月8日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西伯郡伯耆町吉長字上島ノ三46番7外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岸本 250m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 150m、南 300m、北 200m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 24.0m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道181号背後の中心部近くの既成住宅地域	街路	基準方位：北5.5m町道	交通施設	岸本駅 南西 250m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、伯耆町中心部周辺の各種接近関係が概ね良好な住宅地帯あるいは米子市のベッドタウンを構成する生活利便性の良好な郊外型住宅団地等がその対象と見られる。需要者の中心は当町居住者による世帯分離等を中心とするものであるが、周辺市町（米子市、日野郡等）からの転入も見込まれる。取引の中心となる価格帯は、土地は250㎡程度で500万円～550万円程度と認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等が殆ど見られず、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は試算しない。比準価格は地域の質的共通性が認められる取引事例を採用して求めており、当該地域の実情を反映した妥当な価格水準を指摘しているものと判断される。そこで、比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、さらに上記市場の特性、過去1年間の価格形成要因の変動状況、地域要因の将来予測等も総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	南部（県） - 3	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 73.9 ]	[ 101.0 ] / 100	19,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動の停滞で、景気は大幅に悪化し、厳しい状態が続いている。個人消費も停滞している。							
	前年標準価格 19,800 円/㎡			[地域要因] 中心部に近い交通至便な既成住宅地域であるが、地域内人口の高齢化等の影響は避けられない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。							
標準地番号		②変動率									
公示価格 円/㎡		年間 -1.0%	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207021 - 29				建付地	( )	ほぼ整形	北10m県道 中間画地		都計外
b	207021 - 42				建付地	( )	ほぼ整形	南6m町道 中間画地		都計外
c	207023 - 29				底地	( )	ほぼ長方形	南7m町道 中間画地		都計外
d	207023 - 32				更地	( )	ほぼ長方形	西8m町道 中間画地		都計外
e	-					( )				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 15,877	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	18,458	$\frac{100}{[ 100.9 ]}$	18,293	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,500
b	( ) 20,305	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	19,907	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	19,517	画地 +1.0 行政 0.0	19,700
c	( 15,091 ) 25,152	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	24,724	$\frac{100}{[ 124.8 ]}$	19,811	その他 0.0	20,000
d	( ) 17,514	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 86.4 ]}$	19,825	$\frac{100}{[ 104.0 ]}$	19,063		19,300
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{ }{100} ]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[ \frac{101.0}{100} ]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 19,600 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅が多い一般住宅地域で、共同住宅等の賃貸市場が成熟していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values: 伯耆（県）, -3, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	207021-49			建付地	( )	ほぼ台形	北西6m町道 中間画地		都計外		
b	207021-40			更地	( )	ほぼ長方形	南5m町道 中間画地		都計外		
c	207021-26			建付地	( )	ほぼ整形	南西4.5m町道 中間画地		都計外		
d	207021-28			更地	( )	ほぼ長方形	北西6m町道 中間画地		都計外		
e	-				( )						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 6,978	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	6,978	$\frac{100}{[ 130.1 ]}$	5,364	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,360	
b	( ) 6,708	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 90.3 ]}$	7,429	$\frac{100}{[ 137.8 ]}$	5,391	画地 0.0 行政 0.0	5,390	
c	( ) 4,939	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	6,860	$\frac{100}{[ 137.8 ]}$	4,978	その他 0.0	4,980	
d	( ) 8,793	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	8,793	$\frac{100}{[ 141.1 ]}$	6,232	[ $\frac{100}{100}$ ]	6,230	
e	( )	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$		$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 +5.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							[比準価格: 5,300 円/㎡]				



(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		造成時点が古く、参考となる資料が存しないため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格		円 ( $\quad$ ) 円/㎡				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の別荘・ペンションが多い別荘地域で、賃貸市場が成熟していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,530,000円, 1㎡当たりの価格, 15,300円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207021-43				建付地	( )	ほぼ長方形	北4.5m町道 中間画地		都計外
b	207021-45				建付地	( )	ほぼ長方形	北7m町道 中間画地		都計外
c	207021-31				更地	( )	長方形	南東6m町道 中間画地		都計外
d	207023-28				建付地	( )	ほぼ整形	西5.5m町道 中間画地		都計外
e	-					( )				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 14,882	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	14,882	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	14,882	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,200
b	( ) 18,915	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	18,915	$\frac{100}{[ 117.3 ]}$	16,125	画地 +2.0 行政 0.0	16,400
c	( ) 16,362	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.9 ]}$	16,885	$\frac{100}{[ 108.6 ]}$	15,548	その他 0.0	15,900
d	( ) 14,510	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	15,274	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	14,547		14,800
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[ \frac{102.0}{100} ]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.5		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 15,300 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		造成時点が古く、参考となる資料が存しないため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格		円 ( 円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅団地で、共同住宅等の賃貸市場が成熟していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (伯耆 (県) -5), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 15日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (1.0 倍), (2) 実地調査日 (令和 2年 6月 8日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207021 -48				更地	( )	ほぼ長方形	北西4m私道、南西4m角地		都計外
b	207023 -30				建付地	( )	ほぼ整形	南東3.5m町道中間画地		都計外
c	207023 -31				更地	( )	ほぼ整形	南3.6m町道、東3.6m準角地		都計外
d	-					( )				
e	-					( )				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 6,850	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	7,041	$\frac{100}{[179.4]}$	3,925	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,930
b	( ) 4,841	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	4,989	$\frac{100}{[129.4]}$	3,855	画地 0.0 行政 0.0	3,860
c	( ) 2,900	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	2,748	$\frac{100}{[80.2]}$	3,426	その他 0.0	3,430
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.12	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 +20.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 -0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +10.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 -0.11	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 3,700 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		山間の農家集落につき適用できない。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格		円 ( 円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	古くからの集落地区であり、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ