

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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 of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等からの検討 (Review from Annual 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	217062 - 1			更地	()	袋地等	南東5m町道、南東4m、北東2.5m三方路		(都) (70, 300)					
b	217062 - 13			建付地	()	ほぼ長方形	北4m町道、北西1.8m角地		(都) (70, 240)					
c	217062 - 15			更地	()	ほぼ整形	北東5m町道、北西6.5m角地		(都) (80, 390)					
d	217062 - 17			更地	()	ほぼ長方形	南西6m町道、北西5m、北東4.5m、南東2.5m四方路		(都) (80, 360)					
e	-				()									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 11,191	100 [100]	[99.5] 100	100 [/]	100 [97.0]	11,479	100 [101.3]	11,332	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,300				
b	() 11,560	100 [100]	[99.9] 100	100 [90.0]	100 [100]	12,832	100 [111.6]	11,498	画地 0.0 行政 0.0	11,500				
c	() 10,400	100 [100]	[99.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	10,165	100 [95.0]	10,700	その他 0.0	10,700				
d	() 10,800	100 [100]	[99.4] 100	100 [/]	100 [86.7]	12,382	100 [106.5]	11,626	[100] 100	11,600				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-4.0	街路	+3.0	交通・接近	-4.5	環境	+3.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	+10.5
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-3.0	環境	-4.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-2.0	環境	+5.5
			画地	-13.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由								[比準価格 : 11,300 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		農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (北栄(県) -2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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 of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review from Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	217061 - 27			更地	()	台形	南4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)					
b	217061 - 29			建付地	()	不整形	南東3.9m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
c	217062 - 14			更地	()	長方形	北東6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)					
d	217063 - 21			更地	()	不整形	北東4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)					
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	() 6,349	100 [100]	[98.6] 100	100 [/]	100 [74.4]	8,414	100 [130.7]	6,438	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,440				
b	() 9,566	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [100]	9,461	100 [108.5]	8,720	画地 0.0 行政 0.0	8,720				
c	() 5,670	100 [100]	[98.7] 100	100 [/]	100 [70.0]	7,995	100 [116.5]	6,863	その他 0.0	6,860				
d	() 7,000	100 [100]	[97.8] 100	100 [/]	100 [100]	6,846	100 [100]	6,846		6,850				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.5	環境	+25.0
			画地	-25.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-6.5	環境	+16.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-6.5	環境	+21.0
			画地	-30.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 6,700 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		農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ($\quad - \quad$) %
	⑧収益価格 円 (\quad 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃貸市場がない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (北栄(県) -3), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

鑑定評価額: 4,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳																					
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等												
										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	217062 - 2			更地	()	袋地等	南東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)												
b	217062 - 13			建付地	()	ほぼ長方形	北4m町道、北西1.8m角地		(都) (70, 240)												
c	217062 - 16			更地	()	不整形	北東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)												
d	217062 - 19			建付地	()	ほぼ正方形	南東2.6m町道、 南西2m、北西2m三方路		(都) (70, 240)												
e	-				()																
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)										
a	() 11,493		100 [100]	[99.5] 100	100 [/]	100 [96.0]	11,912	100 [110.4]	10,790	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,800										
b	() 11,560		100 [100]	[99.9] 100	100 [90.0]	100 [100]	12,832	100 [123.7]	10,373	画地 0.0 行政 0.0	10,400										
c	() 8,824		100 [100]	[99.5] 100	100 [/]	100 [76.4]	11,492	100 [100.9]	11,389	その他 0.0	11,400										
d	() 5,172		100 [100]	[99.1] 100	100 [70.0]	100 [102.0]	7,179	100 [71.8]	9,999		10,000										
e	()		100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100] 100											
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳												
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-4.0	街路	+1.0	交通・接近	-4.5	環境	+14.5							
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
b	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+3.0	環境	+22.5							
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
c	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	+4.0							
			画地	-17.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-3.5	環境	-22.5							
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境								
			画地		行政		その他		行政		その他										
オ比準価格決定の理由										[比準価格 : 10,600 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		農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	() %	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (6,780,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

①比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	217061 - 26			建付地	()	長方形	南東4m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
b	217061 - 28			更地	()	不整形	北東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)					
c	217061 - 31			更地	()	ほぼ長方形	南東6m町道、南 西6m角地		(都) (80, 360)					
d	217061 - 33			建付地	()	不整形	北東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)					
e	217062 - 12			更地	()	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 18,149	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,793	$\frac{100}{[89.7]}$	19,836	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,800				
b	() 12,442	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	13,378	$\frac{100}{[83.8]}$	15,964	画地 0.0 行政 0.0	16,000				
c	() 21,127	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	20,102	$\frac{100}{[103.6]}$	19,403	その他 0.0	19,400				
d	() 16,271	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	17,496	$\frac{100}{[90.5]}$	19,333	その他 0.0	19,300				
e	() 20,906	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,699	$\frac{100}{[100]}$	20,699	$[\frac{100}{100}]$	20,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	-6.0	環境	+6.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-6.0	環境	-9.0
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-6.0	環境	+6.0
			画地	+5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-8.0	交通・接近	-4.5	環境	+3.0
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	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	0.0	環境	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由								[比準価格 : 19,000 円/㎡]						

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
直接 法						()	() %
	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		町の中心的な既成住宅地域であるが、事業所等はなく、人口も減少していることから、賃貸市場は未成熟であり、適用できない。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

鑑定評価額: 4,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 9,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和3年1月), (7) 路線価又は倍率 (1.1倍), (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳																	
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	⑩取引価格 (円/㎡)							
										⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正						
a	217061 - 27			更地	()	台形	南4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)	()	6,349						
b	217062 - 1			更地	()	袋地等	南東5m町道、南東4m、北東2.5m三方路		(都) (70, 300)	()	11,191						
c	217062 - 16			更地	()	不整形	北東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	()	8,824						
d	217063 - 25			建付地	()	ほぼ長方形	北5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	()	9,255						
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/㎡)						
	()	100	[98.6]	100	100	100	8,414	100	8,364	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,360						
b	()	100	[99.5]	100	100	11,479	100	10,629	画地 0.0 行政 0.0	10,600							
c	()	100	[99.5]	100	100	11,492	100	10,680	その他 0.0	10,700							
d	()	100	[97.7]	100	100	9,042	100	9,528	[100]	9,530							
e	()	100	[]	100	100		100		100								
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳								
			街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
a	正常	%/月 -0.10	0.0	0.0	0.0	-1.0	+10.5	-8.0	-25.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
b	正常	%/月 -0.10	0.0	0.0	-4.0	+1.0	-1.0	+8.0	+1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
c	正常	%/月 -0.10	0.0	0.0	-8.0	0.0	+2.0	+5.5	-17.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
d	正常	%/月 -0.10	0.0	0.0	0.0	0.0	+6.0	-10.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
e		%/月															
オ比準価格決定の理由										[比準価格 : 9,800 円/㎡]							

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (北栄(県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

鑑定評価額: 3,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 5,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6)路線価 (令和3年1月), (2)実地調査日 (令和3年6月25日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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 of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

①比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	217062 - 14			更地	()	長方形	北東6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)					
b	217062 - 19			建付地	()	ほぼ正方形	南東2.6m町道、 南西2m、北西2m 三方路		(都) (70, 240)					
c	217063 - 21			更地	()	不整形	北東4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)					
d	217063 - 24			建付地	()	長方形	西3.3m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
e	-				()									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 5,670	100 [100]	[98.7] 100	100 [/]	100 [70.0]	7,995	100 [134.3]	5,953	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,950				
b	() 5,172	100 [100]	[99.1] 100	100 [70.0]	100 [102.0]	7,179	100 [126.9]	5,657	画地 0.0 行政 0.0	5,660				
c	() 7,000	100 [100]	[97.8] 100	100 [/]	100 [100]	6,846	100 [124.0]	5,521	その他 0.0	5,520				
d	() 6,320	100 [100]	[97.7] 100	100 [100]	100 [100]	6,175	100 [122.4]	5,045	[100] 100	5,050				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+4.5	環境	+28.5
			画地	-30.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+7.5	環境	+20.5
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+14.5	環境	+10.5
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+11.5	環境	+12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,500 円/㎡]							

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ