

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）	-21	鳥取県	鳥取	氏名
鑑定評価額	1,430,000 円		1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市用瀬町安蔵字塚ノ原屋敷934番3外				②地積 (㎡)	246	⑨法令上の規制等	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 10 m 県道	交通施設	因幡社駅北西 800m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧集落として静態的に推移し、少子化等により衰退傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市旧八頭郡用瀬町、河原町、佐治村一円の圏域とした。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁の選好性を有する同一需給圏内の個人が想定され、その層は比較的少ない。地域の衰退傾向等により取引価格の下落傾向が認められ、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。農家住宅が多い古くからの住宅地域においては取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農家集落内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅が多い県道沿いの住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	【一般的要因】 ワクチン接種が進み、閉塞感の脱却が進んだが、第7次感染が拡大し、不動産市場は多様で、影響は充分には把握できない。							
	前年標準価格 5,950 円/㎡			【地域要因】 農家集落で静態的に推移し、需要は減衰的である。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -2.5%	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	227033 - 4			更地	( )	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		都計外	
b	227033 - 16			建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
c	227033 - 14			建付地	( )	ほぼ台形	北西4m道路 中間画地		都計外	
d	227033 - 15			更地	( )	不整形	北東13m国道、 南東7m 角地		都計外	
e	-				( )					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 4,100	100 [ 100 ]	[ 96.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 99.0 ]	3,980	100 [ 68.9 ]	5,776	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,780
b	( ) 9,065	100 [ 100 ]	[ 95.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 102.0 ]	8,523	100 [ 145.8 ]	5,846	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,850
c	( ) 8,362	100 [ 100 ]	[ 92.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 96.0 ]	8,048	100 [ 133.2 ]	6,042	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,040
d	( ) 7,235	100 [ 100 ]	[ 93.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9 ]	6,902	100 [ 117.6 ]	5,869	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,870
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			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 -0.17	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 +55.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +35.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +12.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 5,800 円/㎡】				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
<input type="checkbox"/>	⑧収益価格 円 ( 円/㎡ )						
<input type="checkbox"/>	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 最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <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4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -22), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年7月4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4年7月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) 路線価又は倍率 (1.1倍), (6) 路線価 (倍率種別)

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 (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 Estimated Price and Reason for Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等 (Yearly 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	227033 - 28			底地	( )	ほぼ整形	南12m市道、北東4m角地		都計外					
b	227033 - 20			更地	( )	ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		都計外					
c	227033 - 17			建付地	( )	ほぼ長方形	南東2.5m市道 中間画地		都計外					
d	227083 - 54			更地	( )	ほぼ長方形	北5.5m県道、東8m角地		(都) (70, 400)					
e	227033 - 19			更地	( )	ほぼ長方形	北西4m市道 中間画地		都計外					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	( 10,909 ) 15,584	100 [ 100 ]	[ 93.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9 ]	14,900	100 [ 114.1 ]	13,059	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,100				
b	( ) 25,711	100 [ 100 ]	[ 95.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	24,477	100 [ 172.8 ]	14,165	画地 0.0 行政 0.0	14,200				
c	( ) 18,181	100 [ 100 ]	[ 92.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	16,854	100 [ 98.0 ]	17,198	その他 0.0	17,200				
d	( ) 13,000	100 [ 100 ]	[ 97.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 103.0 ]	12,268	100 [ 92.0 ]	13,335	[ 100 ] 100	13,300				
e	( ) 13,500	100 [ 100 ]	[ 93.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	12,555	100 [ 93.0 ]	13,500		13,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	%／月 -0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+13.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
			画地	-2.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+11.5	交通・接近	0.0	環境	+55.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+6.5	交通・接近	-4.0	環境	-10.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 13,400 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				既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。				
(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
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		最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <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4年地価調査）

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

鑑定評価額	1,420,000 円	1㎡当たりの価格	4,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「居住表示」等	鳥取市佐治町加瀬木字中河原1310番1				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外  (その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 200m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	佐治町中心部の住商混在地域	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	用瀬駅南西 8.8km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	佐治町全体で人口減少を主要因として不動産需要の減少が大きく、取引価格は下落傾向で推移し、今後も同様の傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町及び八頭郡の農家集落地域を含む住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格を規準とした	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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍が続いており、加えてウクライナ・ロシア問題が全般に悪影響を及ぼしている。				
	前年標準価格 4,750円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。				
	標準地番号	公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間 -1.1%	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	227083 - 52			底地	( )	不整形	北10m市道 中間画地		都計外	
b	227033 - 4			更地	( )	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		都計外	
c	227033 - 15			更地	( )	不整形	北東13m国道、 南東7m 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	( ) 2,775	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100 ]	$\frac{[ 97.1 ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100 ]	$\frac{100}{[ 68.6 ]}$	3,928	$\frac{100}{[ 83.4 ]}$	4,710	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,710
b	( ) 4,100	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100 ]	$\frac{[ 96.1 ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ / ]	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	3,980	$\frac{100}{[ 81.0 ]}$	4,914	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,910
c	( ) 7,235	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100 ]	$\frac{[ 93.4 ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ / ]	$\frac{100}{[ 97.9 ]}$	6,902	$\frac{100}{[ 155.9 ]}$	4,427	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,430
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	
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 -0.18	街路 0.0 画地 -31.4	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 0.0 その他 0.0	環境 -19.0		
b	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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： 4,700 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		既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

# 鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

鑑定評価額	1,030,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
				(6) 路線価	倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市佐治町刈地字小ムカヒ193番外				②地積 (㎡)	303	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 150m、北 100m			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	中山間地の農家集落地域	街路	基準方位北、3m市道	交通施設	用瀬駅南西 4.2km	法令規制 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古くからの中山間地農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人に概ね限定されると見られる。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、農家集落地域で賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格を規準とした	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	
	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍が続いており、加えてウクライナ・ロシア問題が全般に悪影響を及ぼしている。				
	前年標準価格 3,450円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。				
	②変動率	年間 -1.4%	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	227083 - 50			建付地	( )	ほぼ整形	南7.5m国道 中間画地		都計外					
b	227083 - 53			更地	( )	ほぼ整形	南7m県道 中間画地		都計外					
c	227033 - 4			更地	( )	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		都計外					
d	-				( )									
e	-				( )									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 4,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{92.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,426	$\frac{100}{[129.7]}$	3,412	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,410				
b	( ) 4,000	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,009	$\frac{100}{[90.3]}$	3,332	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,330				
c	( ) 4,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	3,980	$\frac{100}{[115.5]}$	3,446	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,450				
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0					
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 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-5.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	隣地購入	%／月 -0.18	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	-5.0
			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 -0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	+10.0
			画地	-1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,400 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	4,550,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市気高町浜村字家廻り下371番				②地積 (㎡)	386	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	市役所支所に近い国道背後の既成住宅地域	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	浜村駅北東 1.3km	法令規制	(都) (70,300) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市旧気高郡一円の圏域とした。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定され、その層は比較的少ない。地域の衰退傾向等により需要は弱く、周辺分譲地との格差が広がりつつあり、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。農家住宅が多い古くからの住宅地域においては取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農家集落内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 対象基準地の標準価格 (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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因	【一般的要因】 ワクチン接種が進み、閉塞感の脱却が進んだが、第7次感染が拡大し、不動産市場は多様で、影響は充分には把握できない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,000 円/㎡			【地域要因】 旧気高町中心部の住宅地域であったが、外部からの需要は少なく、周辺分譲地との競争もあり、需要は減衰的である。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	-1.7 %	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	227033 - 35			建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		(都) (70, 360)					
b	227031 - 78			更地	( )	ほぼ長方形	南6m市道、西4m 角地		(都) (70, 360)					
c	227031 - 50			更地	( )	不整形	西4m市道 中間画地		(都) (70, 240) 土砂災害警戒区域					
d	227033 - 29			建付地	( )	長方形	東6m市道、西6m 二方路		都計外					
e	227033 - 33			更地	( )	不整形	南5.5m市道 中間画地		都計外					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 15,326	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,928	$\frac{100}{[126.3]}$	11,819	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,800				
b	( ) 19,964	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	19,119	$\frac{100}{[164.0]}$	11,658	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,700				
c	( ) 11,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	12,206	$\frac{100}{[100.5]}$	12,145	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,100				
d	( ) 13,491	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	13,829	$\frac{100}{[116.7]}$	11,850	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,900				
e	( ) 13,556	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,055	$\frac{100}{[115.4]}$	12,179	$[\frac{100}{100}]$	12,200				
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.5	交通・接近	+2.0	環境	+22.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.5	交通・接近	+1.0	環境	+60.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.5	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	-9.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.5	交通・接近	0.0	環境	+15.0
			画地	-4.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	+12.0
			画地	-5.0	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： 11,800 円/㎡】							

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
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	最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <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