

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (若桜(県) -1), 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 (728,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,750 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 details table with multiple rows and columns including: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (八頭郡若桜町大字岩屋堂字屋敷廻199番2外), (2) 地積 (194), (3) 形状 (台形 1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が多い山間の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北西5m県道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (若桜 6.4km), (9) 法令上の規制等 (都計外 (その他) 土砂災害警戒区域), (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 15.0 m, 規模 300 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (国道背後の旧集落), (5) 地域要因の将来予測 (当該地域は集落地域として静態的に推移し、過疎化、高齢化の影響の浸透で、土地需要は減衰的で今後も同様に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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は若桜町一円の圏域。需要者の中心は周辺地域の取得者層。), (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。), (8) 公示価格 (代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格), (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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 -68			更地	( )	不整形	北西2m町道 中間画地		都計外	
b	227033 -7			更地	( )	ほぼ長方形	南西12m国道 中間画地		(都) (70,400)	
c	227033 -8			更地	( )	不整形	北東1m未舗装町道、北西1m角地		都計外	
d	227033 -9			建付地	( )	ほぼ正方形	西4.5m町道 中間画地		都計外	
e	227033 -6			更地	( )	ほぼ台形	南東2.5m町道、南東1.5m角地		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	( ) 2,912	100 [ 100 ]	[ 95.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	2,879	100 [ 78.8 ]	3,654	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,650
b	( ) 5,128	100 [ 100 ]	[ 93.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 63.0 ]	7,602	100 [ 199.4 ]	3,812	画地 0.0 行政 0.0	3,810
c	( ) 4,100	100 [ 100 ]	[ 93.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	3,813	100 [ 76.2 ]	5,004	その他 0.0	5,000
d	( ) 3,170	100 [ 100 ]	[ 89.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 92.0 ]	3,070	100 [ 83.4 ]	3,681	[ 100 ] 100	3,680
e	( ) 4,300	100 [ 100 ]	[ 90.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.0 ]	4,054	100 [ 100 ]	4,054		4,050
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -37.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.5 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +80.0		
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 3,750 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 [ ] /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

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

鑑定評価額	3,090,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 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]	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		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					

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	八頭郡若桜町大字若桜字古海橋ノ本1111番32				②地積 (㎡)	303	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) (70,360)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	中小規模に開発された住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	若桜駅北西 600m	法令規制	(都) (70,360)			
(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	10,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は若桜町一円の圏域。需要者の中心は周辺地域の取得者層。その他の地域からの転入者は少ない。近年における市場の需給動向は、町全体の衰退傾向に、少子化等の影響が重なり需要は総じて低く、需要は減退が続いている。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。対象基準地は若桜町中心部の普通住宅地域内で、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多い小規模に開発された住宅地域に所在し、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	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	八頭（県） - 3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路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	14,100 円/㎡	[ 98.6 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 134.6 ]	[ 100 / 100 ]	10,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡		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。						
	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/㎡			[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。						
	② 変動率		年間	-2.9%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2270 33 -26			更地	( )	不整形	南西6m町道、北西1m角地		(都) (70, 360)	
b	2270 31 -23			更地	( )	不整形	北東7m県道、南東4m角地		(都) (80, 400)	
c	2270 33 -11			更地	( )	長方形	北東7m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2270 33 -12			更地	( )	長方形	南東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
e	2270 33 -10			更地	( )	不整形	南西6m町道、北西1m角地		(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	( ) 11,989	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	14,224	$\frac{100}{[100]}$	14,224	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,200
b	( ) 12,286	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	12,336	$\frac{100}{[118.5]}$	10,410	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,400
c	( ) 10,044	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,552	$\frac{100}{[102.0]}$	9,365	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,370
d	( ) 11,923	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,885	$\frac{100}{[114.4]}$	10,389	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,400
e	( ) 8,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	10,674	$\frac{100}{[100]}$	10,674	$[\frac{100}{100}]$	10,700
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 -0.17	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0	環境 +15.0	
c	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
d	正常	%/月 -0.17	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0	環境 +15.0	
e	正常	%/月 -0.17	街路 0.0 画地 -30.0	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	環境 0.0	
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 10,200 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