

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
八頭（県） 5-1	鳥取県	鳥取	氏名
鑑定評価額	9,560,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 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) 路線価又は倍率	[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	八頭郡八頭町郡家字河井中分55番3				②地積 (㎡)	295	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 50m、西 50m、南 150m、北 200m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	国道沿いに店舗、事務所等の建ち並ぶ路線商業地域	街路	13m国道	交通施設	郡家駅東 400m	法令規制	(都) (70,400)
	⑤地域要因の将来予測	八頭町中心部の路線商業地域で、周辺地域で新規宅地分譲が多く背後人口は増加傾向であるが、鳥取市内商業施設との競争があり地域要因に大きな変化はなく、今後も緩やかな価格下落傾向が続くと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,400 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	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、八頭町内中心部の幹線道路沿い商業地域及び背後の住商混在地域を含む範囲と判定した。典型的な需要者は、法人、個人事業者と史料する。新規分譲地の売れ行きが好調で背後地は住宅地域として成熟してきたが、商業地は商圏の広い鳥取市内の大型商業施設との競争により需要に弱さが見られる。需要の中心となる価格帯は、業種業態により取引規模等が異なるため把握は難しいが、土地総額で1,000万円前後が中心と史料する。												
(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、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものとして史料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く信頼できる賃貸事例の収集が難しく、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) 公示価格を標準とした	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 32,600円/㎡		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。							
	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			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	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	-0.6%	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 -34			建付地	()	不整形	北西12m県道 中間画地		(都) (70,400)					
b	227083 -29			底地	()	台形	西12m県道、北 2.5m 角地		(都) (80,400)					
c	227083 -22			底地	()	ほぼ台形	北2.2m町道 中間画地		(都) (70,240)					
d	227083 -24			更地	()	ほぼ長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70,360)					
e	227083 -28			更地	()	台形	東12m県道、南 8m 角地		(都) (80,400)					
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	() 23,797	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	31,190	$\frac{100}{[90.0]}$	34,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,700				
b	() 34,325	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,652	$\frac{100}{[110.0]}$	30,593	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,600				
c	(16,287) 32,574	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	32,903	$\frac{100}{[102.3]}$	32,163	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	32,200				
d	() 25,942	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,098	$\frac{100}{[79.8]}$	32,704	行政 0.0 その他 0.0	32,700				
e	() 26,954	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	27,816	$\frac{100}{[87.0]}$	31,972	$[\frac{100}{100}]$	32,000				
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 -0.05	街路 0.0 画地 -25.0	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 -10.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	%/月 0.00	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	%/月 +0.04	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0			
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,400 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	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
八頭（県） 5-2	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,280,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 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「居住表示」等	八頭郡八頭町北山字下柳縄手60番8				②地積 (㎡)	207	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 50m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	丹比駅に近い小規模店舗、一般住宅等の建ち並ぶ商業地域	街路	10.5m町道	交通施設	丹比駅北 150m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	旧八東町中心部で役場支所、商業施設が建ち並んでいるが、過疎化により商業地域としては衰退傾向であり、今後も同様の傾向が続くと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	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、八頭町、隣接する若桜町内の商業地域及び住商混在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、個人事業者等で他圏域からの参入は少ないと史料する。過疎化により不動産取引全体に弱さが続いており、土地価格は下落傾向と史料する。商業地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。												
(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史料する。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) 公示価格を標準とした	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からの検討	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 11,300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 -2.7%	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	2270 83 -35			底地	()	ほぼ整形	北東4m県道 中間画地		都計外	
b	2270 83 -26			建付地	()	ほぼ長方形	南8m県道 中間画地		都計外	
c	2270 33 -11			更地	()	長方形	北東7m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2270 31 -23			更地	()	不整形	北東7m県道、南東4m角地		(都) (80, 400)	
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	(9,019) 9,019	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,954	$\frac{100}{[79.7]}$	11,235	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,200
b	() 6,390	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,748	$\frac{100}{[72.0]}$	10,761	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,800
c	() 10,044	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[95.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,552	$\frac{100}{[102.9]}$	9,283	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,280
d	() 12,286	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	12,336	$\frac{100}{[106.1]}$	11,627	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,600
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 -0.10	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
b	正常	%/月 -0.20	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 -28.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +1.0		
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： 11,000 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		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