

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
南部（県） - 1	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 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18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		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	西伯郡南部町東町93番				②地積 (㎡)	250	③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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北 5 m 町道		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で地域要因に特段の変動は見られない。概ね現状のまま推移していくと予測する。									
(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	14,900 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、南部町及び米子市南部に住宅団地が存在する圏域と判定した。主たる需要者は、米子市への通勤圏内で住宅用地の取得を目指す個人が想定されるが、新規分譲地や、立地に優る分譲地の存在により、競争力は低下しており、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で400万円前後と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、収益用不動産が殆どなく、賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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 14,300 円/㎡	[99.3] / 100	100 [100]	100 [93.9]	[100] / 100	15,100					
(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] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。							
	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			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							

(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	2 2 7 1 0 3 - 34			更地	()	ほぼ長方形	西5m町道、東9.5m二方路		都計外	
b	2 2 7 1 0 3 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	西5m町道 中間画地		都計外	
c	2 2 7 1 0 3 - 30			更地	()	ほぼ長方形	南5m町道 中間画地		都計外	
d	2 2 7 1 0 1 - 61			建付地	()	ほぼ整形	北西5m町道、北東4m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	() 13,091	100 [100]	[96.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	12,521	100 [84.0]	14,906	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,900
b	() 15,362	100 [100]	[96.7] 100	100 [100]	100 [100]	14,855	100 [100]	14,855	画地 0.0 行政 0.0	14,900
c	() 13,612	100 [100]	[98.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,078	100 [88.2]	14,828	その他 0.0	14,800
d	() 10,847	100 [100]	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.0]	10,489	100 [69.8]	15,027		15,000
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 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 -0.10	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		
c	正常	%/月 -0.10	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 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -28.0		
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： 14,900 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
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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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4年地価調査）

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

鑑定評価額	4,870,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 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18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		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	西伯郡南部町倭字堂ノ脇337番外				②地積 (㎡)	369	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 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 27.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	南部町中心部に近い国道沿いの既成住宅地域で地域要因に特段の変動は見られない。概ね現状のまま推移していくと予測する。										
(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	13,200 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	同一需給圏を、南部町の既成住宅地域が存在する圏域と判定した。特に法勝寺地区以北の住宅地域との関連が強い。主たる需要者は、同一需給圏内の個人が中心であるが、一部に圏域外からの需要者もみられる。分譲住宅団地へ需要が集まる傾向は南部町も同様で、既成住宅地域に対する需要はやや弱い。需要の中心となる価格帯は、標準的画積の土地で500万円前後と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、収益用不動産が殆どなく、賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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	南部（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	14,300 円/㎡	[99.3] / 100	100 [100]	100 [107.7]	[100] / 100	13,200					
(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 13,400 円/㎡		③ 変動状況要因	[一般的要因] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。						
	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		<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] 地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率		年間	-1.5%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。				

(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	227103 - 30			更地	()	ほぼ長方形	南5m町道 中間画地		都計外	
b	227103 - 40			更地	()	ほぼ整形	北東11m町道、 東3m角地		都計外	
c	227103 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	西5m町道 中間画地		都計外	
d	227101 - 61			建付地	()	ほぼ整形	北西5m町道、北 東4m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	() 13,612	100 [100]	[98.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,078	100 [106.5]	12,280	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,300
b	() 9,000	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [74.2]	11,802	100 [87.1]	13,550	画地 0.0 行政 0.0	13,600
c	() 15,362	100 [100]	[96.7] 100	100 [100]	100 [100]	14,855	100 [107.6]	13,806	その他 0.0	13,800
d	() 10,847	100 [100]	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.0]	10,489	100 [79.8]	13,144		13,100
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 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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.8	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 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
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		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 13,200 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 [] /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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
南部（県） -3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,840,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 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18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		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	西伯郡南部町法勝寺字大王堂322番2				②地積 (㎡)	200	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	米子 11km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位：北 8 m 県道	交通施設	米子駅南 11km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	南部町中心部として熟成しており、利便性等も良好で、概ね現状のまま推移していくと予測する。												
(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	14,200 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	同一需給圏を、南部町のうち法勝寺地区を中心として広がる既成住宅地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の個人が中心であるが、一部に圏域外からの需要者もみられる。分譲住宅団地との競合もあるが、南部町中心部として利便性等は良好で、相応の競争力を有している。需要の中心となる価格帯は、標準的画積の土地で300万円前後と思慮する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、収益用不動産が殆どなく、賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地	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			
	標準地番号	-	[] / 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			
	-	[] / 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] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,300 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 <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] 個別的要因に特段の変動はない。										
② 変動率		年間	-0.7%	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	2 2 7 1 0 3 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	西5m町道 中間画地		都計外	
b	2 2 7 1 0 3 - 40			更地	()	ほぼ整形	北東11m町道、 東3m角地		都計外	
c	2 2 7 1 0 3 - 30			更地	()	ほぼ長方形	南5m町道 中間画地		都計外	
d	2 2 7 1 0 1 - 61			建付地	()	ほぼ整形	北西5m町道、北 東4m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	() 15,362	100 [100]	[96.7] 100	100 [100]	100 [100]	14,855	100 [106.9]	13,896	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,900
b	() 9,000	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [74.2]	11,802	100 [84.5]	13,967	画地 0.0 行政 0.0	14,000
c	() 13,612	100 [100]	[98.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,078	100 [89.9]	14,547	その他 0.0	14,500
d	() 10,847	100 [100]	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.0]	10,489	100 [72.2]	14,528		14,500
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 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.8	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 -18.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -27.0		
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： 14,200 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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
南部（県） - 4	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	1,430,000 円	1㎡当たりの価格	2,110 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18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		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	西伯郡南部町上中谷字堂ノ前1129番4外				②地積 (㎡)	680	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	米子 17km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 29.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北 10.5 m 国道	交通施設	米子駅南 17km	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	国道沿いの山間集落で緩やかな衰退傾向が継続している。今後も緩やかな衰退傾向にて推移するものと予測される。											
(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	2,110 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、南部町の山間集落が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の居住者又はその後継者等であるが、都市部への転出、後継者不足等により需要は非常に弱い。山間集落であることを考慮しても、地価は住宅地として下限値に近づきつつあると思慮される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の山間集落に所在し、地域的類似性を有する取引事例を広範囲から収集し、規範性の高い比準価格を求めることができた。なお、山間集落で、賃貸市場がないため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地	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		
	標準地番号	-	[] / 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		
	-	[] / 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] 郡部の山間集落は人口減少、高齢化等により、総じて衰退傾向にある。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,130 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 <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] 個別的要因に特段の変動はない。									
② 変動率		年間	-0.9 %	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	227103 - 39			建付地	()	ほぼ整形	西3m町道、北2m角地		都計外					
b	227103 - 41			更地	()	ほぼ整形	接面道路無 無道路地		都計外					
c	227103 - 32			更地	()	ほぼ整形	北東2.5m町道 中間画地		都計外					
d	227103 - 28			建付地	()	ほぼ整形	東5.5m町道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域					
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	() 1,375	100 [100]	[97.2] 100	100 [75.0]	100 [101.0]	1,764	100 [84.5]	2,088	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,090				
b	() 1,852	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [65.0]	2,772	100 [128.4]	2,159	画地 0.0 行政 0.0	2,160				
c	() 1,899	100 [100]	[97.6] 100	100 [/]	100 [50.0]	3,707	100 [188.4]	1,968	その他 0.0	1,970				
d	() 1,635	100 [100]	[98.6] 100	100 [100]	100 [80.0]	2,015	100 [91.2]	2,209		2,210				
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	-4.0	交通・接近	0.0	環境	-12.0
			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	-4.0	交通・接近	+7.0	環境	+25.0
			画地	-35.0	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	-4.0	交通・接近	+9.0	環境	+80.0
			画地	-50.0	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	0.0	環境	-6.0
			画地	0.0	行政	-20.0	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： 2,110 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
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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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
南部（県） - 5	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	10,700 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18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		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	西伯郡南部町天萬字雲見屋570番1				②地積 (㎡)	485	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 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北 4 5 m 町道	交通施設	米子駅南 7.5km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	南部町役場天萬字舎周辺の既成住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。概ね現状のまま推移していくと予測する。											
(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	10,700 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	同一需給圏を、南部町の既成住宅地域が存在する圏域と判定した。特に旧会見町の既成住宅地域との関連が強い。主たる需要者は、同一需給圏内の個人が中心である。分譲住宅団地との競合等により、既成住宅地域に対する需要はやや弱い。需要の中心となる価格帯は、標準的画地の土地で500万円前後と思慮する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、収益用不動産が殆どなく、賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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 14,300 円/㎡	[99.3] / 100	100 [100]	100 [129.8]	[100] / 100	10,900							
(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		③ 価格形成要因		[一般的要因] 米子市中心部への需要の流出、新規分譲地の供給等の影響を受け、地価は下落傾向が継続している。								
	前年標準価格 10,900 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 <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	-1.8 %	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	2 2 7 1 0 1 - 59			建付地	()	ほぼ整形	北4.5m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 2 7 1 0 3 - 40			更地	()	ほぼ整形	北東11m町道、 東3m 角地		都計外	
c	2 2 7 1 0 3 - 30			更地	()	ほぼ長方形	南5m町道 中間画地		都計外	
d	2 2 7 1 0 1 - 61			建付地	()	ほぼ整形	北西5m町道、北 東4m 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	() 7,853	100 [100]	[98.8] 100	100 [100]	100 [100]	7,759	100 [72.3]	10,732	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,700
b	() 9,000	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [74.2]	11,802	100 [108.0]	10,928	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,900
c	() 13,612	100 [100]	[98.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,078	100 [125.0]	10,462	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,500
d	() 10,847	100 [100]	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.0]	10,489	100 [97.0]	10,813	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,800
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 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 -1.0 その他 0.0	環境 -27.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 +25.0		
d	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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： 10,700 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
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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。					

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
南部（県） -6	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	1,680,000 円	1㎡当たりの価格	5,900 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18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		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	西伯郡南部町市山字中屋敷4 1 4番				②地積 (㎡)	284	③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 50 m、西 100 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	特になし	街路	基準方位：北 5 m 町道	交通施設	米子駅南 9km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	古くからの農家住宅地域として熟成しており、今後も概ね現況のまま推移するものと予測する。											
(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	5,900 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、南部町内の農家集落が存する圏域と判定した。主たる需要者は、同一需給圏内の居住者又はその後継者等であるが、都市部への人口転出、後継者不足等により需要は非常に弱く、地価は下落傾向が継続している。農家集落にあって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し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は南部町の農家集落に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似の取引事例から求めた比準価格の規範性は高い。なお、農家集落で賃貸市場の熟成度は低いため、収益価格の試算はできない。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標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	-	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		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況要因		[一般的要因] 郡部の農家集落は人口減少、高齢化等により、総じて衰退傾向にある。						
	前年標準価格		6,000 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	-1.7 %	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	2 2 7 1 0 3 - 36			建付地	()	ほぼ整形	北東4m未舗装道路 中間画地		都計外					
b	2 2 7 1 0 3 - 38			建付地	()	ほぼ整形	北西4.5m町道、 東4m、南東3m 三方路		都計外					
c	2 2 7 1 0 1 - 59			建付地	()	ほぼ整形	北4.5m町道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域					
d	2 2 7 1 0 3 - 31			建付地	()	不整形	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	() 4,536	100 [100]	[96.9] 100	100 [100]	100 [100]	4,395	100 [74.2]	5,923	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,920				
b	() 5,119	100 [100]	[97.1] 100	100 [100]	100 [104.0]	4,779	100 [81.2]	5,885	画地 0.0 行政 0.0	5,890				
c	() 7,853	100 [100]	[98.8] 100	100 [100]	100 [100]	7,759	100 [132.0]	5,878	その他 0.0	5,880				
d	() 4,940	100 [100]	[98.1] 100	100 [100]	100 [82.8]	5,853	100 [99.0]	5,912		5,910				
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	-2.0	交通・接近	+1.0	環境	-25.0
			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 -0.10	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	-18.0
			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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	+32.0
			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	0.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0
			画地	-17.2	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： 5,900 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
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	賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。					

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