

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
北条（県） - 1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	東伯郡北条町田井字屋敷257番				②地積 (㎡)	411	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,240)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 100m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 23.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	緑辺部に一般住宅も散見される農家集落である。	街路	基準方位北、4m町道	交通施設	下北条駅北東 1.1km	法令規制	(都) (70,240)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(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	11,000 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、平野部に位置する町内各所の農家集落で、周縁部には一般住宅が多く混在し幹線道路への連続性が良好な利便性の良い住宅地域等であるが、北条地区は生活利便施設が徐々に減少している。農家集落であり、一般住宅地としては画地規模がやや大きく、総額は450万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は、北条地区中心部の一般住宅が多い農家集落としての地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、行政機関を始めとした生活利便施設の減少等はあるが、小中学校等に近接し良好な住環境を有していること等地域要因の状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(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	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
	琴浦（県） - 2	[ 98.6 ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ 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	■継続 □新規		前年標準価格 11,200 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	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 -		[一般的要因] 北条地区から生活利便施設が減少し、ほかの地域への依存度が増してきている。また、小中学校周辺等で小規模な宅地開発が見られる。					
	②変動率	年間	-1.8%	半年間	%	[地域的要因] 北条地区の中心的住宅地域であり、小中学校等に近く外縁部に一般住宅も見られる農家集落で、目立った地域要因の変動はない。 [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	237061 -65				更地	( )	ほぼ正方形	東5m町道、西2.9m二方路		(都) (70,300)
b	237061 -69				更地	( )	ほぼ長方形	南西4m道路、北西3m準角地		(都) (70,240)
c	237061 -70				更地	( )	正方形	南東5m道路中間画地		(都) (70,300)
d	237063 -18				更地	( )	ほぼ整形	北西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	( ) 8,375	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.7]}$	8,716	$\frac{100}{[95.0]}$	9,175	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,180
b	( ) 10,870	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[93.8]}$	11,588	$\frac{100}{[102.4]}$	11,316	画地 0.0 行政 0.0	11,300
c	( ) 8,886	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[65.7]}$	13,485	$\frac{100}{[113.0]}$	11,934	その他 0.0	11,900
d	( ) 10,877	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,638	$\frac{100}{[91.5]}$	11,626		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 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -5.5		
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 -8.0 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 +5.5		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 +12.5		
d	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 -8.5 その他 0.0	環境 0.0		
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					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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑲熟成度修正 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ] / 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5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes details like '東 50m, 西 200m, 南 100m, 北 50m' and '標準的画地の形状等 間口 約 18.0m, 奥行 約 21.0m'.

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	237061 -78				更地	( )	ほぼ長方形	東4m道路 中間画地		(都) (70,240)
b	237061 -79				更地	( )	ほぼ長方形	南西5m町道 中間画地		(都) (70,300)
c	237063 -23				更地	( )	不整形	北西4m町道、北東1.8m角地		(都) (70,240)
d	237063 -24				建付地	( )	ほぼ台形	南東2.7m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	( ) 6,484	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	6,998	$\frac{100}{[103.7]}$	6,748	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,750
b	( ) 3,103	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[55.7]}$	5,537	$\frac{100}{[90.7]}$	6,105	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,110
c	( ) 11,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,728	$\frac{100}{[136.4]}$	7,865	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,870
d	( ) 3,852	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[89.2]}$	4,741	$\frac{100}{[87.1]}$	5,443	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,440
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 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -39.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.5 その他 0.0	環境 -3.0		
c	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 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 -8.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -6.5 その他 0.0	環境 -4.0		
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： 6,500 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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

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

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	東伯郡北栄町下神字トウ立732番4				②地積 (㎡)	462	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) (70,400) (その他) (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 200 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 31.0 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家集落であるが、集落縁辺には小規模分譲住宅地等も見受けられる。	街路	基準方位北、5 m 町道	交通施設	下北条駅北西 700m	法令規制	(都) (70,300)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(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	10,400 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、町内の平野部に存する大規模農家集落や既存住宅地域である。幹線道路及び駅に近接し、生活利便性は良好で、周縁部には一般住宅も多く見られる農家集落である。近くの住宅団地は低金利政策を背景にほぼ完売しており、近隣地域も街路条件が良ければ、ある程度の需要が見込める地域である。農家集落内であることから、画地規模が大きく、総額は500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内中心部で比較的利便性の良い農家集落等の事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、当該地域は幹線道路を經由し国道「313号」へのアクセスが良好であり、駅にも近いこと等地域要因の状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(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	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
	琴浦（県） - 2	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	10,300					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 北条地区から生活利便施設が減少し、ほかの地域への依存度が増してきている。近くの住宅団地はほぼ完売し多くの住宅が建ち並ぶ。					
	前年標準価格	10,500 円/㎡		[地域要因]		利便性が良く規模の大きい農家住宅地を分割すれば、一定の需要が見込め、空き地等には一般住宅の新築が見られる。					
	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	標準地番号		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	-1.0%	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	237061-63				更地	( )	ほぼ長方形	北西5m町道、北東4.5m、南東2.5m、南西6m四方路		(都) (80,360)
b	237061-66				更地	( )	ほぼ長方形	東6m町道、西2.9m二方路		(都) (70,360)
c	237061-71				建付地	( )	不整形	北東7.5m町道中間画地		(都) (70,400)
d	237063-21				建付地	( )	ほぼ長方形	北5m町道中間画地		(都) (70,300)
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	( ) 10,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	12,079	$\frac{100}{[101.5]}$	11,900	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,900
b	( ) 8,392	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.7]}$	8,734	$\frac{100}{[101.9]}$	8,571	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,570
c	( ) 5,033	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[84.8]}$	8,462	$\frac{100}{[114.1]}$	7,416	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,420
d	( ) 14,085	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,846	$\frac{100}{[100]}$	13,846	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,800
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 -13.3	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 -1.5 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 -3.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -15.2	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 +5.5		
d	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		
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： 10,400 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					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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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

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

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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	東伯郡北栄町西園字稲場845番3				②地積 (㎡)	357	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他)
	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			
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ちつつある新興住宅地域	北10m町道	水道 下水	由良 950m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 200m、南 150m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 18.0m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に小規模開発された住宅団地が散在する地域である。	街路	基準方位北、10m町道	交通施設	由良駅北東950m	法令規制	(都) (70,400)
⑤地域要因の将来予測	県道背後で、町中心部に近接しており、一般住宅が多く建設され空き地が少なくなっており、今後とも一般住宅が増加していくものと予測する。地価水準は横ばい傾向になるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(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	19,000 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、町内の開発された分譲住宅地及び「由良宿」地区を中心とする既成一般住宅地域である。核家族等の個人を中心に根強い需要があり、畑地等から宅地へと転換されており、開発業者による小規模な住宅団地の造成や住宅用地の個人間取引が見られる。画地規模が一般住宅地としてはやや大きく、総額は700万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は代替・競合関係にある分譲住宅地等と当該地域との地域的特性を比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、低金利政策を背景に住宅着工戸数は堅調で、住宅団地内の空き地は減少し、小規模開発が散見されること等地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	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
	琴浦（県） - 2								
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	19,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 大栄地区は国道「9号」から役場大栄庁舎に至る県道周辺に一般住宅や共同住宅が増え、町の中心的住宅地域として発展してきている。 [地域要因] 北条道路の整備に伴い周辺道路の改良工事が進捗中で、今後も近隣地域周辺の住環境が向上することが期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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/㎡							
②変動率	年間	0.0%	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	237061-64			更地	( )	ほぼ長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70,360)	
b	237061-67			建付地	( )	ほぼ台形	南東5m道路 中間画地		(都) (70,300)	
c	237061-68			建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m町道、南東4m角地		(都) (80,360)	
d	237061-72			建付地	( )	長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70,360)	
e	237063-16			建付地	( )	ほぼ長方形	北東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	( ) 16,609	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,609	$\frac{100}{[87.5]}$	18,982	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,000
b	( ) 17,750	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,402	$\frac{100}{[92.5]}$	18,813	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,800
c	( ) 18,772	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,050	$\frac{100}{[94.8]}$	19,040	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,000
d	( ) 15,372	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,085	$\frac{100}{[94.8]}$	19,077	行政 0.0 その他 0.0	19,100
e	( ) 17,938	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,938	$\frac{100}{[94.8]}$	18,922	$[\frac{100}{100}]$	18,900
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 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 -3.5 その他 0.0	環境 -4.5		
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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -1.5		
c	正常	%/月 0.00	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +8.5		
d	正常	%/月 0.00	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 -8.0 その他 0.0	環境 +8.5		
e	正常	%/月 0.00	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 -8.0 その他 0.0	環境 +8.5		
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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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	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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
北栄（県） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	東伯郡北栄町瀬戸字老町田45番5				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,330)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に、一般住宅と農地とが見られる地域である。	街路	基準方位北、5.5 m町道	交通施設	由良駅南東 2.3km	法令規制	(都) (70,330)	
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(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	9,600 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、町内平野部の幹線道路沿いやその背後の一般住宅が多く見られる既成住宅地域等である。また、近隣地域周辺は旧大誠村の中心地であり、一般住宅のほかにも郵便局、病院、店舗兼住宅等が多く集積しており、拠点集落としての機能を現在も維持している。画地規模が一般住宅地としては大きく、総額は500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の一般住宅地が多い既成住宅地域等から取引事例を収集し、拠点集落である近隣地域の地域的特性と十分比較考量して求めたもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、生活関連施設が集積し、一般住宅が多く見られる既成住宅地域であることを考慮し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	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
	琴浦（県） - 2									
(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		[一般的要因] 大栄地区でも中心部からやや離れた中山間地等の住宅地域は、生活利便施設が減少し、ほかの地域への依存度が増してきている。						
	前年標準価格	9,700 円/㎡		[地域要因] 病院、郵便局等拠点集落の機能を有しており、一般住宅が街路条件の良い周縁部に建ちつつあるが、目立った地域要因の変動はない。						
	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] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-1.0%	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	237061 - 65				更地	( )	ほぼ正方形	東5m町道、西2.9m二方路		(都) (70,300)
b	237063 - 17				建付地	( )	ほぼ台形	南5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)
c	237063 - 20				更地	( )	長方形	北西4m町道 中間画地		(都) (70,240)
d	237063 - 22				更地	( )	袋地等	南東5m道路 中間画地		(都) (70,300)
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	( ) 8,375	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.7]}$	8,716	$\frac{100}{[120.4]}$	7,239	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,240
b	( ) 10,792	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	12,616	$\frac{100}{[128.5]}$	9,818	画地 0.0 行政 0.0	9,820
c	( ) 8,470	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	10,045	$\frac{100}{[102.4]}$	9,810	その他 0.0	9,810
d	( ) 13,612	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[79.8]}$	16,921	$\frac{100}{[147.0]}$	11,511	[ $\frac{100}{100}$ ]	11,500
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
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 -0.05	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +5.5		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.5 その他 0.0	環境 +19.5		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +0.5 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +25.5		
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： 9,600 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
北栄（県） -6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	3,340,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	東伯郡北栄町下種字天神前577番2				②地積 (㎡)	618	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)
	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			
	1.2:1	住宅W2	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	南東11m県道	水道 下水	由良 4.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 700 m、南 700 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	県道沿いに広がる農地の中に農家住宅が散在する既存住宅地域である。	街路	基準方位北、11m県道	交通施設	由良駅南西 4.5km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	町中心部から遠い谷筋に形成された中山間地の農家集落であり、目立った戸数の減少等はないが、長期的には徐々に衰微していくと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(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	5,400 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、町内に多い海寄りや山寄りの農家集落である。町の空き家対策もあり、値頃感から建物の良好な中古住宅や街路条件の良い土地は取引が散見される。しかし、近隣地域を含めた中山間地は長期的な衰退傾向が続いており、空き家も目立ち需要は弱い。農家住宅の敷地であり、画地規模は大きく、総額は330万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。中山間地の取引事例はないものの、町内各所の類似する農家集落から比準価格を求めており、幹線道路沿いで中山間地に位置する農家集落としての近隣地域の特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、目立った地域要因の変動も見受けられないが、長期的な衰退傾向等を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	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		[一般的要因] 大栄地区中心部から離れた中山間地の住宅地域は、生活利便施設が減少しており、一部は過疎地域に指定され衰退傾向が認められる。				
	前年標準価格 5,450 円/㎡		変動状況		[地域要因] 町中心部から遠い谷筋の農家集落であるが、道路が整備され、各種施設への時間的距離は短く、目立った地域要因の変動はない。				
	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	237061 -73			建付地	( )	ほぼ整形	東3m町道 中間画地		(都) (70,240)	
b	237064 -1			更地	( )	不整形	北東5m町道、南 西12.5m 二方路		(都) (80,400)	
c	237064 -5			更地	( )	不整形	南西5m町道、南 東13.5m 二方路		(都) (70,400)	
d	237064 -6			更地	( )	不整形	南東4m道路 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	( ) 8,206	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,434	$\frac{100}{[140.1]}$	6,020	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,020
b	( ) 7,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	8,281	$\frac{100}{[149.6]}$	5,535	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,540
c	( ) 3,030	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[56.9]}$	5,304	$\frac{100}{[110.2]}$	4,813	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,810
d	( ) 6,480	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	6,987	$\frac{100}{[131.0]}$	5,334	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,330
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +29.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -14.1	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 +19.0 その他 0.0	環境 +27.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -38.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.5 その他 0.0	環境 +5.5		
d	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 -8.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.5 その他 0.0	環境 +21.0		
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： 5,400 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					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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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