別記	様式第6		鑑	定評値	西書(令	和(6 年 :	地価	調査)			ļ	令和 鳥取(県		7月 24日 - 提出 - 16 - 宅地-1
	基準地番	·号	ł	提出先	所属分科:	会名	業者名								
	鳥取(県)	_	-16 J	鳥取県	鳥取		氏名								
鑑定	評価額				4, 660, 00	00 円	1 ㎡当	たりの値	西格						4,900 円/㎡
1 2	基本的事項	T					I			(0)					
(1) fi	西格時点	令	和 6年 7月	1日	(4) 鑑定評価日	1	令和	和 6年 7	7月 16日	(6)路		和 6年 価 又は			円/m [*]
(2) §	実地調査日	令	和 6年 7月	1日	(5) 価格の種類	Į	正常化	価格		線価		音率種別			1.1 倍
(3) 釒	 監定評価の条件	更地とし	 しての鑑定	 評価							<u> </u>	u 1 12%	,,		
2 1	鑑定評価額の決定	の理由の要													
(1) 基	①所在及び地番3 「住居表示」等		;取市福部町	丁八重原字	≃堂ノ前437	7番				②地 (m		9	50)	9法	令上の規制等
準地	③形状	④敷地の	利用の現況	記 ⑤周辺 状況	辺の土地の利用	用の ⑥	接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況		要な 近の	交通施 伏況	没との	(7.	都計外
-	台形 1.5:1	住宅 W2			主宅が見られる	3 北	東11m県i	道	水道下水	福部 2.6k	n				の他) ※災害警戒区域
(2)	①範囲	東 150	m、西	100 m.	南 50 m .	、北	200 m	②標2	準的使用	農家信	主宅地	Į.			
近隣	③標準的画地の刑		引口 約	25. 0 ı	m、 奥行	約	30.0 n	∩、規	!模	7.	50 m	程度、	形状	ほぼ長	長方形
地域	④地域的特性	特記	特になし		街	基準プ m 児	方位北 表道	1 1 文	運 福部 2.6k	駅南			法令	土砂	都計外 災害警戒区域
		事項			路			旅	也設				規制		
	⑤地域要因の 将来予測	既存の農家	家住宅地域	であり、	特段の変動要	因はなく	、今後	も同程度	度の環境を	·維持〕	して推	移して	いくもの	つと予測	則する。
(3) 最	有効使用の判定	農家住宅均	也						(4) 対象基	. –	^ا ر	位			0.0
	定評価の手法	取引事例.	比較法	比準価格		4	l, 900 円	∃∕m [*]	個別的	要因					
0,	適用	収益還元	法	収益価格		/	/ Р	∃∕m [*]							
		原価法		積算価格		/	/ Р	∃∕m [*]							
		開発法		開発法に		/		∃∕m [*]							
(6) 市	場の特性	同一需給國 の転入は少 低調に推和	少なく、主	たる需要	とする鳥取市 者は地縁的選 部の住宅地に	好性を有	すする同-	一需給圈	圏内の個人	.が想え	旨され	るが、	その層に	は少なく	た。他地域から く、土地需要は は特にない。
· 評 理	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 目由	め積算価権 引事例を排	各の試算は 采用して求	できない。 められた	。主たる需要	者は周辺 範性は高	⊒の取引イ	価格水準	售に着目し	て意思	思決定	を行う	ため、類	頁似性為	死成住宅地のた が認められる取 これを妥当と
(8)	① □代表標	標準地	標準地	2時 点	③標準化	④地域	要 ⑤個	別的(6対象基準	基地	7 標	街	路	地	街路
公示価格を した	格標準地番号		-	修正	補正	因の 較		因の 較	の規準値(円/ロ	m格 mi)	⑦内訳 相	交環		域要因	交通 環境
をた	公示価格			[] 100	100	[]			1	ш	地 政		行政 その他

理由	判断し、鑑定評価	額を標記のとおり	り決定し	た。	, , , , , , ,	TO THE PARTY		7,	,,,,,
価と	① 一代表標準地 一標準地標準地番号 -	0	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 環境地	地 街路 域 交通 環境
	公示価格 円/㎡	[]	100	[100]	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	0	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 街路 交通 環境 画地	地 街路 交通 環境
地討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	[100]	100			止 画地 行政 その他	行政 その他
(10)	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		3	[一般的要因] 市街地 動産に	への人口流入は 対する需要に乏	:継続	記しており、農家住宅 、地価は下落基調で	E地域においては不 である。
対象基準地の前らの検討	①-2基準地が共通地点(代表標点)である場合の検討 一代表標準地 一標準地) 円/㎡ 連地等と同一地	価格形成要因の 変動状況	[地域要因]	地域要	因に特段の変動	はな	ev.	
前か	標準地番号 公示価格	- 円∕㎡	因の	[個別的要因] 個別的	要因に特段の変	動は	はない。	

-1.0% 半年間

%

②変動率 年間

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) **一** 16 **宅地-2**

	и л ш п л .	C1 747							7115	14X (3N)	10 -6-2
(1) <u>F</u>	比準価格算別	它内訳									
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	こ「住居表示	③取引時点	④ 類 型	⑤地積 (m	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
а	2 4 7 1 0 1					更地	(不整形)	南西7.5m県道中間画地		都計外 土砂災警特別区域 土砂災害警戒区域
b	2 4 7 1 0 1					更地	(ほぼ整 形	南東2m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
С	2 4 7 1 0 1					更地	(ほぼ整 形	東3.5m市道 中間画地		都計外 土砂災警特別区域 土砂災害警戒区域
d	- 19 2 4 7 1 0 1					建付地	(ほぼ整形)	南西3m市道 中間画地		都計外 土砂災警特別区域 土砂災害警戒区域
е	- 73						()			
NO	- ⑩取引価材 (F	各 引/m³)	①事情補 ②昨正	寺点修正 征	③建付減 (1 版の補正	9標準化 補正	⑤推定価格 (円/㎡	⑥地域要 因の比較		面 ®個別的要因 比較	の 19査定価格 (円/㎡)
а	3, 10	0	100 [[100]	98.3]	100 [97.0	3, 142	100 [64. 5	4, 871		4, 870
b	4, 73	2		98.4]	100 [100	4,656	100 [94. 9	4, 906	接近	0. 0 4, 910
С	5,00	0	100 [[100]	98.4]	100 [100	4, 920	[100	4, 881		4, 880
d	2, 45	3		99.2]	100	94. 1	2, 586	100 [52. 6	4, 916	その他 (4, 920
е	(100 [100	100		[ī	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		
а	正常	%/月 -0.13). 0 交通 3. 0 行政	·接近 0.0		竟 0.0 の他 0.0	街路 行政	-2.0 交通 0.0 その	·接近 -11.0 他 0.0	環境 -26.0
b	正常	%/月 -0.13). 0 交通). 0 行政	·接近 0.0		竟 0.0 つ他 0.0	街路 	-5.0 交通 0.0 その	·接近 -3.0 他 0.0	環境 +3.0
С	正常	%/月 -0.13). 0 交通). 0 行政	·接近 0.0		竟 0.0 の他 0.0	街路 		·接近 +1.0	環境 +4.0
d	正常	%/月 -0.13	街路 (·接近 0.	0 環均		街路	<u> </u>	·接近 -13.0	環境 -37.0
е		%/月	街路		·接近	環均		街路	<u> </u>	·接近	環境
才上	 上準価格決定	この理由	1	1 1 1		! -			〔比準価		4,900 円/㎡)

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 ■ 原価法が適	 i用できない場合	うその理由	既成住宅地であり	、再調達原価の		 であるため。		
(2)-2 造成宅地内	3等に存し原価法	5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 価格 (円/		Ľ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/㎡)
	[100	[]				[100	[]	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	(単付帯費用の補 後の価格 (円)	修正 (15有効ギ した個 /m ⁽)	E地化率で除 価格 (円/㎡)	⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]		(%)	[100	[]	
19熟成度修正	[] /100		20積算個	 5格		円/m ^²	
内訳			-			-		
素 事情の 月率 内容 変動率	造 標準化 成 工 事 費	浦正		月率 変動率 持	付 標準化補 帯	Œ		月率 変動率 %/月
70/ /	」 費 			70/Д	<u></u>		<u> </u>	707 73
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境		行政	7	その他
		<u> </u>					·	
(3) 収益価格算定内部	5							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用	又は収益還元済	法が適用できない	場合の理由				
①総収益	②総費用	③純4	収益 43	建物に帰属する 純収益	⑤土地に 純収益		未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直 接 法	1)	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)) (r-g)
X							()	(-)
								%
8収益価格			円 (円/㎡)			
⑨収益価格が試算できなかったな合その理由								
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		住宅地域であり	り、賃貸需要が殆る	どなく、賃貸市	易が未成熟で	あるため。		
—————————————————————————————————————	法適用の場合	☆は、宅地一	4 (3) -2^					
(4) 開発法による価格	算定内訳							
(4)-1 開発法の適用	□する	しない	開発法を適用する	る場合の理由				
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(付	宅) ⑤分譲	可能床面積(6建築工事費	⑦延床面積
(円))	(円)	(%)	(円/	´m¹)	(m ²)	(円/㎡)) (m²)
8開発法による価格			円 (円/m³)		

 4 不動産ID
 鳥取(県) - 16
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市福部町八重原字堂ノ前437番	2700000019996-0000
2	WASSELEMENT 17 (17 1 17 1 18 1 18 1 18 1 18 1 18 1	2100000010000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

	基準地番	等号		提出	出先	所属分科:	 会名	業者名									
	鳥取 (県)		-17	鳥」	取県	鳥取		氏名									
濫定						9, 920, 00	00 円	1 m² <u>±</u>	1たりの)価格	<u> </u>					1	2,600 円/r
l į	基本的事項																
(1) (i	西格時点		令和 6年	7月 1	1日 (4)鑑定評価日	1	4	和 6年	7月	16日	(6) 路 線	[숙	介和 6年	1月]		円/
(2) 写	実地調査日		令和 6年	7月 1	1日 (5)価格の種類	Į	正常	価格			線価	路組	泉価又は 倍率種5			1.1 倍
(2) A	N 中部 年 の 冬 ル	五卅	トレナの	继中亚	III									10 午性/	נינ		
	監定評価の条件 監定評価額の決定		としての	延 止計	·1Ш												
1)	①所在及び地番	並びに		富部町 湾	易山字土原	居43番1タ	<u>ተ</u>					②地		7	87	9法	令上の規制等
基 集 也	「住居表示」		. O. T.I. T.I. O.	TO 10	@#\T		П Ф (б	€7+ /+ ι	מייוני מ		⊕ /!. /∧	(m	•	(-n. 1 o)	(都)
也	③形状	(4) 敷地	の利用の)	状況	の土地の利用	申の(6	接面道	各の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	接		交通施)状況	設との	(2)	(70, 400) O他)
	1:1.5	住宅 W2			農家住宅宿も混っての住宅	宅のほかに! 在する砂丘; 宅地域	之 '''	可西4m市)	首		水道 下水	福部 4.4k					(70, 240)
(2)	①範囲	東 3	350 m、₫	5 10	 00 m、南	ī 150 m .	、北	150 m	2 標	票準的	り使用	農家信	主宅:	地			
<u>斤</u>	③標準的画地の	形状等	間口	約	24.0 m	· 奥行	約	25. 0	m、 ;	規模		6	 1 00	 n²程度、	形状	ほぼ長	
近隣地域	4)地域的特性	特記	特にな	: L		街		方位北	4 m	交通		3駅西			法令	(者	3) (70, 240)
吙	()-B-W13141I	事項				路	111	i道		施設	4. 4l	KM .			規制		
	⑤地域要因の 将来予測	砂丘近と予測		もみら	れる農家	住宅地域で	あり、	特段の変	動要因	はな	:く、今	後も同	司程』	度の環境	を維持	して推和	多していくも
3) 最	 有効使用の判定	農家住	宅地							(4)	対象基	準地(D :	方位			(
	定評価の手法		例比較法	: Hr	進価格		-	12,600	⊞∠m²		個別的						
	適用	収益環			,一區10 !益価格			<u> </u>									
		原価法			算価格			•	円/㎡								
		開発法		開	発法によ	 :る価格		-	円/㎡								
6) 市	場の特性	心としが想定	て広がる されるが	地域の 、その	関連が強 層は比較	い。他地域	からの め、土	転入は少 地需要に	ゝなく、	主た	:る需要	そろは ちょうしん こうしょう しょうしょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう	也縁	内選好性	を有す	る同一語	国道 9 号を 需給圏内の個 は取引規模等
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	住宅地	のため積 る取引事	算価格 例を採	の試算は 用して求	できない。	主たる 準価格	需要者にの規範性	:周辺の	取引	価格水	く準にネ	音目 [レて意思	決定を	行うたと	と。また、既 り、類似性が ました結果、
8) 規準と-	① 二代表植標準地番号 公示価格	票準地	標準b	也 ②	時 点 修 正	③標準化 補正	④地址 因(6 較	の比	国別的 更因の 比較		対象基 ^達 D規準値 (円 <i>/</i>	西格	⑦ 内 訳	準 化 補 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境
をた	公示価格		円/㎡	. [100	[100]	10	— I ⁻ —	100						地 政 他		行政 その他
9) 旨定基集	① 指定基準	基地番号	_	2	時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>の</i> 較)比	国別的 更因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格	⑦ 内 記	票 街 準 交	路通境	地域要因	街路 交通 環境

画地 行政 地討 前年指定基準地の価格 行政 その他 100 円/mឺ 100 その他 市街地への人口流入は継続しており、農家住宅地域においては不 動産に対する需要に乏しく、地価は下落基調である。 [一般的要因] (10) 年標準価格等からの検討 3 の 価格 形成 要因の [個別的要因 前年標準価格 12,800 円/m^{*} 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 地域要因に特段の変動はない。 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。 公示価格 円/㎡

②変動率 年間

-1.6% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 17 **宅地-2**

	以异仙伶异》 比準価格算別									,n	京取(県) -	- 17	七地-2
NO NO	①取引事 例番号		及び地番主	並びに「住居	表示」③取引点	時 ④紫	夏 ⑤地	也積 (㎡	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
а	2470					更均	也 ()	ほぼ長方形	南西5m町道、北西1.5m 角地		(都 (70,) 300)
b	- 8 2 4 7 1 0 3					更均	也 ()	形	南東15.5m県道 、西3m 角地	Ī	(都 (70,) 400)
С	- 25 2 4 7 1 0 1					更均	也 (方形	北西5m私道 中間画地		(都 (70,	
	- 75							,				(-1417	
d	2 4 7 1 0 3					建作地	1 (北西15m県道、 西2m 二方路		(都 (70,	400)
е	2471					更均	也 ()	形	北11m県道、北 東4m 角地		(都 (70, 土砂) 400) 災害警戒区域
NO	- 24 ⑩取引価材 (P	各 引/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準 補正	化低	推定価格 (円/㎡)	⑥地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)		日の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	12, 69) 96	[100]	[100] 100	[100	100 [69. 6		18, 241	100	12, 650		0.0	12, 700
b	13, 03)	100 [100]	[98.4] 100	[100	100		14, 796	100 [116.8	12, 668	接近	0.0	12, 700
С	15, 08)	[100]	[99.5] 100	[100 [100		15, 006	100 [120.8	12, 422		0.0	12, 400
d	17, 80)	[100]	[99.1] 100	[100]	100 [90.9		19, 406	100 [155. 0	12, 520		0.0	12, 500
е	18, 6)	100 [100]	[98.0] 100	[100 [102.		17, 887	[100 [141.1	12, 677	100		12, 700
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準	化補正の内訳					工地域要認	因の比較の内訴	Į.		
а	正常	%/月	街路		·····································		環境	0.0	街路		+2.0	環	境 +40.0
b	正常	0.00 % /月	画地 街路		ī政 ፻通·接近		その他 環境	0. 0 -15. 0	行政 街路	0.0 その +8.0 交通	他 0.0 i·接近 +3.0	環	境 +5.0
~		-0. 10	画地	+2.0 1	 j 政	0.0	その他	0.0	 行政	0.0 その	他 0.0	_i	
С	正常	%/月 -0.13			E通·接近		環境	0.0	街路		+4.0	環	境 +15.0
d	正常	%/月	画地 街路		テ政 ミ通・接近	- Ì	その他 環境	0.0	行政 ————— 街路	0.0 その +8.0 交通	0.0 	環	境 +38.0
u		-0.08			·— / / / / / / / / / / / / / / / / / / /		その他	0. 0	行政	0.0 その		i	
е	正常	%/月	街路	0.0 交	·通·接近	0.0	環境	0.0	街路	+7.0 交通	+3.0	環	境 +28.0
		-0. 08	画地	+2.0 1	 	0.0	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0		

才比準価格決定の理由 [比準価格: 12,600 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	ļ						
(2)-1 ■ 原価法が適	5用できない場合	うその理由	既成住宅地であり	、再調達原価の把持	屋が困難であるため。		
(2)-2 造成宅地内]等に存し原価法	よの適用が可能	な場合の価格				
①造成事例番号			②所在及7	び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正征 価格 (円/r		費 ⑧標準化社正 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	補 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]			100 [
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	した価格	化率で除 ⑥地域要 の比較 円/㎡)	因 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]	(1.2/	(%) 100		
⑲熟成度修正	<u>:</u> [] /100		②積算価格		円/m ⁱ	
内訳							
素 事情の 月率 内容 変動率	造 標準化裕成			月率 付 常費 日	標準化補正		月率変動率
%/F	事費			%/月 用			%/月
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境	行政	-₹	その他
(A) -1- \L \mathred m -11-							
(3) 収益価格算定内訓			·	- · ·			
(3)-1 収益還元法(ᅙᅩᅶᆄᇋᆉᇫ		今溫二利同日
□□□□総収益 /_	②総費用	3純」	糾	电収益	⑤土地に帰属する 純収益	⑥未収入期間修正 後の純収益	
接法	3)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	
						()	(-)
8収益価格		·	円 (∃∕m³)		
⑨収益価格が試3 できなかった ¹ 合その理由							
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		住宅地域であ	り、賃貸需要が殆ど	ごなく、賃貸市場が	未成熟であるため。		
以下、収益還元	法適用の場合	₃は、宅地−	4 (3) -2~				
(4) 開発法による価格	算定内訳						
(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する	る場合の理由			
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
(円))	(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)) (m²)
8開発法による価格		I	円 (1	円/m³)	_1	_1

 4 不動産ID
 鳥取(県) - 17
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市福部町湯山字土居43番1	2700000017557-0000
2	鳥取市福部町湯山字土居43番3	2700000017559-0000
3	鳥取市福部町湯山字岡畑130番	2700000017747-0000
4	からない 日田 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	2100000011111 0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
ᄪᄀ		

別記様式第6

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 24日 提出

別記	禄式	第6			烅 人	_ 6十11	一	- (T	ኅ μ ប	+	الإصاد	川心	引且/			ļ	鳥取 (県)	' <u>-</u>	18	1 1
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分	·科会	:名 業	者名											
	J	鳥取(県)		-18	鳥耳	 取県		鳥	取	F	氏名											
鑑定	2評価	額					4	, 520), 000	円	1 m²≝	もたり(の価格	各						27	, 900	円/㎡
1	基本总	的事項	1																_			
(1)	価格問	寺点		令和 6年	三 7月 1	. 日	(4) 鑑5	定評值	価日		令	和 6年	三 7月	12日	(6) 路		和 6年					円/m ^f
(2)	実地記	周査日	4	介和 6年	6月 26	5日	(5) 価村	各の種	種類		正常	価格			線価		線価又は 倍率種別				1. 1	倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											14 - 1 - 1					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		鳥取市	可原町長	・瀬字 カ	て月 6	9番	1 5						②地: (m)		(62) (9)法令	全の	規制等
基準地	3形	沙状	④敷地	の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土	地の	利用	の ⑥接	面道距	各の状態		⑦供給 処理施			交通施言 状況	ひとの		((都) 70, 40	0)
														設状況					(その		
		1:2	住宅 LS2			一般信同住宅	主宅を とも見 或	主と られ	し共る住	南6m	道路			水道 下水	河原 2.9km					(70, 36	0)
(2)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	50 m、i	#5 #	50 m、	姑	50	m,	-IV	50 m	<u> </u>	画淮 6	内使用	低層住	:字:t	lh					
		:四 『準的画地の 』		間口		9.0			,		9. 0		規模				╚ 1程度、	HSH.	こ ほり	平長	岩形	
近隣地域		。 型域的特性	特記		関発の			21.	街	基準方位			交通	河原	駅北西		1111/20	法令	i		(70,	360)
以		, ,,,,,,,,	事項						路	坦阳			施設	2. 9k	KM .			規制				
	©#	対要因の		表」 の	仕近~	の事業	aic de			出が続いて	アナンハ	立に±			いいたん	- 夕 4	h 電 西 / ナ		 	企	1441 141 3	經めか
		来予測	ではある	ョ I. C るが価格	上昇に	転じて	がる。	コ前り	ノ進口	ロカ・形にく・・	こわり	、利乃	兄刀碌	現地で 十	いいに注			7虫 ('。	5九1十	生七	地域も	
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住物	宅地									(4)	対象基		, [†]	方位					+2.
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較沒	比	準価格				27, 9	900	円/m [®]	2	個別的	l要因							
"	ノ心片	1	収益還	元法	収	益価格				/		円/m [®]	2									
			原価法		積	算価格				/		円/m ^t	2									
			開発法		開	発法に	よる価	插格		/		円/m ⁱ	2									
(6) ਜ	市場の)特性	隣接の は上昇	八頭郡に	地縁性 移して	を持つ	個人が	,中心	いと思	地域及び <i>月</i> 思料する。 よる価格制	商業	施設業		は店が続	き居住	環境	色、利便	性が向	上し	てお	り、土	地価格
· · · ·	· 検証	i格の調整 及び鑑定 [の決定の	収益環-	元法は.	対象基	進地の	規模が	シルさ	ィくキ	生の高い事 共同住宅類 沓まえ、詩	津築を	・想定す	トろこ	・レが不	向きな	ため	う適用し	ない。	対象	基進	地の属	する地
(8)		① □代表標		標準:	地 ②	時 点	3棋	票準化	比		⑤ 個	別的	6 7	付象基準	基地	*	票街	路		地	街路	<u> </u>
公示価格を	見価性格	標準地番号				修正	袝	甫正		因の比 較		更因の 比較		の規準値	世格 「アープント	プ 内 尺 イ ネ エ	毕 と ず 環			域 要 因	交通 環境	
他し	-									#X	1	し我		(口)	III <i>)</i>	\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	E E 画			囚	行政	
₹ T	5	公示価格		円/m	า์ [100] -	100	-1	100	_اا_] 100					行 その				その他	1
(9)		① 指定基準	地番号			時 点	3棋	票準化	上 化	- 4)地域要	5 (5)值	別的	6	付象基準	基地	, t				地	街路	 }
指定基準地)\)			_		修正	_	甫正		因の比	_	医因の		の比準値		プ 内 尺 イ ネ エ	集 交 と	通		域要因	交通	i
基準	り 食									較	Ŀ	比較		(円/	m [*]) =	·尺 社	i 環E 画			因	環境 行政	
地言	4	前年指定基	基準地の		<u> </u>]	100	_,	100	_ [_]					行	_			その他	
		①-1対象基準	生地の給	円/m	1	100	L		J [-	L 一般的要[-	100	ト見が	に結ち	宇哲信	会か	その 孫氏下し	-	不動	产重	西 夕 休	:1十記1.1
(10)		■継続	新規					3	L	/XHJXI		動きか	ぶ見ら	れる。	大貝貝	, AL-10	"EXT C	(40)	1.30	/±. m	女工件	10000 V
対象数	手ら	前年標準価			800 円/				変	_												
対象基準地の前	集検話	①-2基準地/ 点) である ^は	か共通地 場合の検	!点(代ā i討	長標準 地	骨と同	一地	価格形t	変 動 [± 状況	地域要因]	l	地域要	要因に	特段の	変動は	ない	, 。					
一地の	· E · I · I · I · I · I · I · I · I · I		基地	標準比	也			成要因	沈													
前力	,	標準地番号公示価格	各			- 円/mi	2 I	因の	[1	固別的要[因]	個別的	勺要因	に特段	の変動	はな	とい。					
				+0.4%	半年間		%															

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) **一** 18 **宅地-2**

	八昇 Ш 恰昇 /												局取 (界)	- 10	5 七地-2
(1)上	上準価格算5							O :1:=	O.1.44				0		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	3取点	引時	④ 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交 設の状	通施 (9) 況	法令上の規制 等
а	2 4 7 0 8 3							建付地	()	袋地等	東15m市道、i 2.5m 二方路	西	(7)	都) 0,400)
	- 59														
b	2 4 7 0 8 1							建付地	()	不整形	南西5.5m町 中間画地	道	(7)	都)), 330)
	- 68														
С	2470							更地	()	ほぼ長 方形	西4m市道 中間画地		(7)	都)), 240)
	- 67														lett \
d	2470							更地	()	ほぼ長 方形	東6m区画街 中間画地	路	(7)	都) 0,360)
	- 68														
е	_								()					
NO	⑩取引価枠	各 3/m³)	①事情補 正	⑫時点修	正 ⑬建 価の	付減 補正	14)	標準化補正	①推定·	価格 9/㎡)	⑥地域要 因の比較	⑪推定標準格 (円/		的要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	31, 71)	100 [100]	[100 100		00]	[98. 9	32, 0	065	100 [119.3	26, 87		0.0	27, 400
b	18, 39)	100 [100]	[100.3		00	[100 72. 7	28, 2	200	100 [103.0	27, 37	交通・ 接近 79 環境	0. 0	27, 900
С	(27, 18)	100 [100]	[98.8 100		00 /]	[100	26, 8	354	100 [97. 0	27, 68	画地	+2. 0	28, 200
d	30, 25)	100 [100]	[100 100	_	00 /]	[100 101. 0]	29, 9	950	100 [109.0	27, 47	その他		28, 000
е	()	[]	[] _ 1	00	[100			100	j		02. 0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	引訳						工地域要因	因の比較の内	n訳		1
		%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	₹ (0. 0	街路	+2.0 交	Ĕ通·接近	0. 0	環境 +17.0
а		0.00	画地	-1. 1	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0 そ	: - の他	0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	₹ -20). 0	街路	0.0 交	₹通·接近	+2.0 F	環境 +1.0
		+0.04	画地	-9. 1	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0 중	の他	0.0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	₹ (0. 0	街路	0.0 交	₹通·接近	0.0 J	環境 -3.0
		-0.03	画地	0.0	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0 र	の他	0.0	
d	正常 '	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境). 0	街路	0.0 交	₹通·接近	0.0 H	環境 +9.(
		0.00	画地	+1.0	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0 そ	の他	0.0	
е	•	%/月	街路		交通·接	近		環境	÷		街路	交	₹通·接近	Ŧ	環境
	1		画地		行政)他		行政		: の他		

(2) ₹	責算価格	算定内訳														
(2) -	-1 ■ 原	価法が適	用でも	きない場合	含その理₽	Ħ	既成宅地であ	り再調達	権原価の把	提が	困難なため					
(2) -	2造	成宅地内	等に存	字し原価語	まの適用だ	が可能	な場合の価格		ľ							
①造	:成事例番	号				-	2所	在及び地	也番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円╱㎡)	4事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後の (円/㎡)	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化補 正	第 9時点化	修正 (ニ事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						100 [[] 100]		
⑪付	帯費用		12標	準化補	③時点位	修正	14付帯費用	の補修正	15有效	完地·	化率で除	16地域要因			18再調達	原価
	(F	ໆ∕m³)	正				後の価格	(円/m²)	U1:	ニ価格 (F	円 ∕㎡)	の比較	因のは	上版		(円/mੈ)
				100	[]			(%)	[100	100]		
19熟	成度修正	E .	1	[] /100)			20積算	価格			円/m	า้		
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化	補正				月率 変動率	付帯費	標準化補	ĪĒ				月率 変動率
		%/月							%/月	用						%/月
地域	域要因の」	比較		街路		交	₹通·接近		環境			行政	·	そ	の他	
(3) 直接法	-1 収益:		(も)の適用 ②総費用	日又は収益	3純	法が適用でき ⁷ 収益 (円)		に帰属す		⑤土地に県 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収	益 (円)		元利回り (r-g)
													()	(-) %
-	⑧収益値	西格					円	(P	∃∕m³)					
 ⑧収益価格 ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 ■収益還元法が適用できない場合その理由 対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。 理由 																
	以下、中	収益還元	法適	用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定内	勺訳												
(4) -	1 開発法	よの適用		する	■ L:	ない	開発法を適り	用する場	合の理由							
14	ス入の現代	西の総和		②支出の理	見価の総和	1	③投下資本収	益率 4	販売単価	(住宅)	⑤分譲す	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	面積
		(円))		(円)		(%)	(円	l∕m³)		(m²)	(F	円/m²)		(m³)
							_									
(8) 開	発法によ	くる価格					円	(F	ໆ∕m³)				

 4 不動産ID
 鳥取(県) - 18
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市河原町長瀬字大月69番15	2700005239311-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記	提樣式	第6			鑑定	≧評価	書	(令	和 6	年地	価証	周査)			Ĺ	令 身取(県	和 6年 7 県) -	月 24 19	日 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名業	者名									
	,	鳥取(県)		-19	鳥耳	取県		鳥取	B	名									
鑑定	と評価	i額					2, 2	00, 000	円	I m ³ 当た	りの価	格	7, 600						
1	基本區	的事項	I										(2)				ı		
(1)	価格明	寺点		令和 6年	三7月 1	日 (4)鑑定詞	平価日		令和	6年 7月	月 12日	(6) 路		□6年 西 又は 作			1. 1	円∕m [*]
(2)	実地詞	調査日	令	命和 6年	6月 26	6日 (5)価格の	の種類		正常価格	各		線価		率種別			1. 1	10
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	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		f在及び地番s 「住居表示」		鳥取市泊	可原町中	中井字前	∄27	3番3					②地 (㎡)		29	90	9法 ⁻	令上の:	規制等
地	3形	状	④敷地 (の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土地	の利用の	の ⑥接፤	面道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況		要な交 近の状	通施設	足との	(その	(都) (70, 40	
		1:1.2	住宅 W2			農家住 等が見 らの住	られる	に店舗 古くか	北7mī	市道		水道下水	河原 6km				土砂	災害警	戒区域
(2)	①範	5囲	東 1	00 m、i	西 20	」 00 m、南	j l	50 m,	北 1	00 m	2標準	的使用	農家住	宅地					
近隣	3標	準的画地の	形状等		約	15.0 m		l行 約		0.0 m.	規模	Ę	300	0 m ⁴≸	呈度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	農家住農家集	三宅の多 薬落地域	い中山間	目地の	街	基準方位 市道	z北、7 r	n 交道	通 河原	駅南西			法令) (70, 《害警 》	(400) 戒区域
			事項	1 1 1 1 1 1				路			施言	殳				規制			
	⑤ 地 将	域要因の 子来予測	古くだは弱含み	からの中 みで、今	山間地後も同	農家集落 様の傾向	地域で	、特段 する。	:の地域要	因の変動	めはない	い。人口	減少、	第一》	欠産業(従事者(の減少に	より士	土地需要
(3) 指		使用の判定	農家住宅	产地							(4	l) 対象基	進地の	方	₫.				0.
		価の手法		」。 例比較法	<u>.</u> Et.	準価格			7, 6	00 円/		個別的	. –						
	の適用		収益還:			益価格				円/									
			原価法		積	算価格			/	円/	'n								
			開発法		開	発法によ	る価格	š	/	円/	'n								
(6) ਜ	市場の)特性	河原町P	勺、隣接	の八頭	郡内に地	1縁性を	:有する	、隣接す 個人に概 、需要の	[ね限定さ	される。	と思料す	る。中	山間均	也の農業				
Ē	▪検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	た価格にが困難が	は信頼性 なため適	の認め 用しな	られるも い。対象	のと思 基準地	料する 2の属す	数が少な 。収益還 る地域及 決定した	を記されている。 それで周辺は	農家生	生蒸地域	で賃貸	市場才	ぶま成	孰で...	適切な収	益価格	外を
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表榜標準地番号	標準地	標準: 	地 ②	時点修正	3標準 補口		4 地域要 因の比 較	⑤個別i 要因i 比較		対象基準 の規準値 (円/r	略		街 交: 環:	通	地域要因	街路 交通 環境	<u>新</u>
) , ()	公示価格		円/m	์ เ	100	[0	100	[]			正	画: 行: その ⁽	政		行政その他	
(9) 指定基準地	か う の 検 討	① 指定基準前年指定基準			2)時 点 修 正]	③標準補証 相面 10	E	地域要 因の比 較 100	⑤個別的 要因の 比較	_	対象基準 の比準値 (円/r	格	標準化補正	街 交 環 画 行	通 境 地	地域要因	街道で環境である。	 竟 女
				円/m	ຳ	100	[]	[100				1	その	他			
(10) 名材を加めて	丰票隼両各等	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基であるが 一次表で表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表標準地域 一次表譜 一文表譜 一文表 一文表 一文表 一文表 一文表 一文表 一文表 一文表	□新規 格 が共通地 場合の検	! 7, 点(代表		/㎡ 也等と同- -	伍	3 変動状況	也域要因]	動意地地	をが見り	られる。	変動は	ない。		ており	不動産需	要全体	s は弱い
前力	51	保年地留ち	夂			_ □ / m²	σ.		別的要因	5] 個別	川的要	因に特段	の変動	はない	١,				

②変動率 年間 -1.3% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) **-** 19 **宅地-2**

(準価格算) (1)取引事 例番号		T = 010, T/ 24													
例番号		及ひ地番亚	はびに「住	居表示」	③取引即	寺 ④類型	⑤地積		⑥画地	⑦接面	道路	⑧主要交通	施 9	法令上の規	見制
	等				点	型	0 2	(m²	が形状	の状況	況	設の状況	,	等 ————	
2 4 7 0 8 3						更地	(:		南12m県 2.5m 角地	、 道、東		(7)	都)), 400)	
- 31															
2 4 7 0 8 1						底地	(;	形	南2m道l 二方路	路、北2m		(7)	0, 240)	뉯区:
- 63															
2 4 7 0 8 3						建付地	(;		南東4mi 中間画:	市道 地				
- 58															
2 4 7 0 8 1						更地	(:	形	北東3.5 南西1.5 二方路	ōm市道、 ōm		都	計外	
- 64															
							(:)						
	16	○ + + + + +	@st = 45	- @:+.	1	Ø 1== :#- #	@1#.	- 1 1			± 1= :# 1=			@ + +	- 16
		⑪事情補 正	心時点修」	止 ①建1 一価の神	寸减 補正	個標準化 補正	(15)推)					比較	要因の	(明金定任	
(8, 50)	100 [100]	[98.6 100] _ 10	00	100 [92. 1] 9	, 106	[100 [120.4]	7, 563	街路	0.0	7, 560)
		100 [80. 0]	[99. 6 100			100 [100] 5	, 701	100]	7, 663	── 交通· 接近 環境	0.0	7, 660)
(5, 35)	100	[98. 1 100			100 [97. 0] 6	, 017	100 [76. 6]	7, 855	画地	0.0	7, 860)
(6.4:)	100				100 [101 0	1 6	247	100	1	7 229	行政 その他	0.0	7 330	
	1.9		100	L /	,] 0	, 241		1	1, 552	Γ_1	00 1	1, 550	
()	100	100]	100]		[<u>.</u>					
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	化補正の内	訳			•		工地域要	因の比較	校の内訳			1	
		街路	0.0	交通·接	近 0	.0 環		0. 0	街路	+2.0	交通	·接近 (). 0 F	票境 +1	18. 0
	-0. 10	画地	-7.9	行政		.0 そ	の他	0.0	 行政	0.0			i). 0		
隣地購	%/目	街路	0.0	交通·接	近 0	-		0.0	街路	-7.0). 0 I	環境 -2	20. 0
入	-0. 10	画地	0.0	行政	0	.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 (). 0		
正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0	.0 環	 境	0.0	街路	-3.0	交通·	 ·接近 (). 0 H	 環境 −2	21. 0
	-0.10	画地	-3. 0	行政	0	.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也 (). 0		
正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0	.0 環	 境	0.0	街路	-4.0	交通	·接近 +2	2. 0 F	 環境 −1	13. 0
	-0. 17	画地	+1.0	行政	0	.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その作	也 (). 0		
	%/月	街路	1	交通·接	近	環			街路		交通·	接近	Ŧ	票境	
		画地		行政		そ	の他		行政		·		i		
	2 4 7 0	2 4 7 0 8 1	2 4 7 0 8 1 7 0 8 3	2 4 7 0 8 1	2 4 7 0 8 1 7 0 8 3 7 0 8 3 7 0 8 3 7 0 8 3 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 7 0 8 1 0 1 0 0 1 0 1 0 0 1 0 1 0 0 1 0 1	2 4 7 0 8 3 7 0 8	E地域	B	E	Example	日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	2 4 7 0 100	2 4 7 0	日本語	2 4 7 0 1 0

(2)	積算価格:	算定内訳	Į														
(2)	-1 ■ 原	価法が適	間用で	できない場合	うその理E	Ħ	既成宅地	であり再	調達	原価の把	握が	困難なため) ₀				
(2)	-2造	成宅地内	等に	- 存し原価法	もの適用だ	が可能	な場合の	価格									
①進	成事例番	号				_		②所在及	び地積	番							
3素	き地の取得 (P	身価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地(価格	の補修正征 (円/		⑦造成		「費 「円/㎡)	⑧標準化報 正	第 9時点的	§ 正 (事費の 後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							[100	[]		<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>
⑪ 依	↑帯費用 (P	¶∕m³)		標準化補 正	③時点化		(単付帯) 後の(費用の補作 価格 (円/			:価格	化率で除 ((円/㎡)	⑩地域要因 の比較	団 ①個別的 因の比		18再調道	運原価 (円/㎡)
			[100	[]				(%)	[100	100	_]		
19熟	成度修正	<u> </u>	1	[] /100)				20積算	価格			円/m ^t	2		
内割	沢									1							
素地	事情の 内容	月率 変動率	道		補正				410	月率 変動率	付帯	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月]]							%/月	費用						%/月
地地	或要因の比	北 較	•	街路		交	₹通·接近			環境			行政	<u>.</u>	そ	の他	
						<u> </u>							1				
(3)	収益価格	 肾定内部	R														
(3)	-1 収益;	還元法(直接	法)の適用	又は収益	還元	法が適用で	できない場	易合の	理由							
	①総収益	±		②総費用		3純	収益	4	建物に 屯収益	帰属する	5	⑤土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期間 後の純収2	圖修正	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)		(円)		(P		七4又皿	· (円	3)	和电4X 金	(円)	1交 0 7 市屯 4 文 1	皿 (円)		(r-g)
法														()	(-)
																	%
	⑧収益値	西格					円	(円/m³)					
		西格が試算 なかった ^は D理由															
	収益還元 できない 理由			農家集落地	域で、賃	貸市	場未成熟だ	なため適月	用困難	能である。							
	U도 I	ロ益温点	- 注:	適用の場合	>け 호	₩ —	4 (3)	- 2 ^									
1					110. 1	تا ۲	+ (0)		•								
	開発法に						l										
	-1 開発法		L	する	L i			を適用する									
14	又入の現代			②支出の理			③投下資		455				可能床面積	⑥建築工事		⑦延床	
		(円))		(円)		(%)		(円	∕ m [*]	()	(m²)	(F	∃∕m³)		(m²)
(8) 開	発法によ	る価格					円	(P	9∕m³)				

4 不動産 I D 鳥取(県) - 19 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市河原町中井字前田273番3	2700005238485-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39 40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47 48		
49 50		
50		
備考		

②変動率 年間 -1.0% 半年間

%

別記	様式	第6			鑑人	三半位	書	(1	育和	6	牛」	地位	山制	(金)			J	令 鳥取(J		7月 24日 - 20 !	□ 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所.	属分科	会名	業	者名						·				
	,	鳥取(県)		- 20	鳥耳			鳥取		В	氏名										
鑑力	と評価	i額			Į.		3	, 870, (000 P	9 1	1 ㎡当7	たりの)価格	}						10, 200	円/mឺ
1	基本	的事項		'																	
(1)	価格	侍点		令和 6年	三7月 1	. 目 (4	4)鑑5	E評価	日		令和	口 6年	7月	12日	(6) 路		う和 6年				円/mឺ
(2)	宝 地言	調査日	4	介和 6年	6月 26	S E (5) 価料	各の種	* 「		正常信				線	路	線価又は			1.1	倍
			,				- / 1— 11								,,щ		倍率種別	jij			
		評価の条件 評価額の決定		としての	鑑定評	恤															
(1)		音画額の決定 f在及び地番s		島取市	可原町名	≩□字風	春戸 (3 3 1							②地		3	79	(9):	令上の規	制等
		「住居表示」等		7119-12-11-1	1//10 1 11	211 7 70	147		ш						(m²		()	. 1. — , ,	
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺	o土:	地の利	用の	6接ī	面道路	の状況	兄(⑦供給	8主	要な	交通施記	設との		(都) (70, 400)
						状況								処理施 設状況	接	近σ.)状況			(10, 100	,
			0 -			alta alta (S		4 . –	****	本 而 5	m市道								(そ	の他) (70,300)
		台形 1:1.5	住宅 W 2			農家住 背後の				HIE	III /E			水道 下水	国英 750m					(10, 500	,
(2)	①範	 5囲	東	50 m, ī	西 25	l 50 m、 [有	50 m	n、北	2	250 m	②標	票準的	使用	農家住	:宅:	地				
	3標	撃 準的画地の肝	· 形状等	間口	——— 約	15.0 n	n,	奥行	約	20). 0 m	1, 3	規模		30	0 r	m²程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	農家住域	宅の多	い農家領	集落地	往		準方位 道	拉北、	5 m	交通		駅北西			法令	(1	都) (70,3	300)
131			事項					路					施設	750n	1			規制			
				1										-							
		地域要因の F来予測		からの農 後も同様				の地域	或要因	の変動	かはない	、人	.口減	少、第	一次産	業征	逆事者の	減少に	より土	地需要は	弱含み
(3) 長	l 류右청	使用の判定	農家住宅	之州									(4)	対象其	準地の	, .	方位				0.0
		価の手法		」。」 例比較法	= H	準価格				10. 2	200 円	l/m²		個別的							
	の適用		収益還			益価格				10, 2		∕ ' ∕ mื									
			原価法	7074		算価格						∕ ''' ∕ mื									
			開発法			発法に。	よる価	i格				 ∕m²									
(6) F	市場の)特性	同一常	需給圏は	、鳥取	市河原町	丁を中	心とし	レて用	<u></u> 瀬町、	隣接っ	ナる八	頭郡	の農家	集落地	域-	一円と判	定した	。典型	的な需要	 者は、
			鳥取市泊	可原町、 ない状況	用瀬町	、隣接っ	よる八	.頭郡内	勺に地	縁性を	:有する	る個人	、に概	ね限定	ごされる	إلحا	思料する	。農家	集落地	域全体で る価格帯	取引件
		格の調整	取引	事例比較	法は、	同一需約	合圏内	で取引	川件数	が少な	こかった	こが、曲	類似	性の認	められ	る事	事例を選	択し比	準した	もので求収益価格	められ
Ē		E及び鑑定 真の決定の	が困難な	ょに根性 なため適 て比準価	用しな	い。対象	象基準	土地の原	属する	地域及	び周辺	ひ地域	の市	場特性	の推移	• 1	動向を踏	まえ、	指定基	準地との	均衡に
(8)	ΞЩ	① □代表標		標準)時 点		標準化		···。 也域要	5個	別的	⊕\$	象基準	差 th		標	路	地	街路	
公示価格を	見 価集 格	標準地番号	. ,			修正		匪	_	因の比	_	因の	σ	規準 値	西格	7) 内	準 化	通	域要	交通	
価格	בַּ			_					‡	詨	比	較		(円/	m [*])	尺 .		境	茵	環境	
を f	11,	公示価格			[]		100		100	[]]						地 ·政		行政 その他	
				円/m	า๋	100	[]] [] 10	00					その	他			
(9) 培 +	55	① 指定基準	地番号			時点	_	標準化 ▲~		地域要	⑤個!			才象基準 2比準値	丽女 (7)	標街		0.0 地域	街路	+4. (
定其	300	J	八頭(県) –		修正	1	龍正	彭	の比	安I 比i	因の 較	•	(円/)		村!	1Ľ		0.0 要 0.0 因	交通 環境	+1. (
指定基準地	食計	<u></u>	± :# .u. o	/π + / σ	-			100	-		-	_					 		0.0	行政	0. (
ם טיי	13	前年指定基		恤俗 円╱w	. -	99. 0	I. —	1 00 100]	_	$\frac{100}{36.6}$	1 L 10			10,	000		行 その		0. 0	その他	0.0
		①-1対象基準						-		 的要因		勿価上	.昇が	続き、	実質賃	金7				需要全体	は弱い
(10)		継続	新規	Į.		, 2		3						れる。					· -		
対 st 象 t	手らの	前年標準価額 1-2基準地方			300 円ノ 長煙進州		— ₩1	価 変	: [+μ++=	【要因]	Т	hht: ar	i III 1 ×	性肌の	変動は	+21	.)				
基準備	集検 一 対	点)であるナ	易合の検	討		· 슈 C III	ئاد	価格形成		4女囚」	I	心以安	.M(⊂	何权り	ク別は	, J. (′ '0				
世 格					t	_		格形成要因			_						_				
(10) ■継続 ■新規 対年 5の の						- 円∕㎡		0	[個別	的要因	因] 作	固別的	要因	に特段	の変動	は	ない。				

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) **-** 20 **宅地-2**

	八昇 Ш 恰昇												, 局	以 (宗)	— 20	七地-2
(1)上	上準価格算5 					0-		O :1:=	0.1.4			<u> </u>	w	<u> </u>		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取 ⁷ 点	引時	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面に の状況	道路 兄	⑧主要交通施 設の状況	9法· 等	令上の規制
а	2 4 7 0 8 3							建付地	()	ほぼ長 方形	西6.5mi 中間画均	道路 也		(都) (60, 2	00)
	- 69															
b	2 4 7 0 8 3							建付地	()	ほぼ長 方形	南西2.3 中間画均	m市道 也		(都) (70, 2	
	- 61														(derry)	
С	2470							更地	()	台形	北10m県 中間画5			(都) (70, 4	.00)
	- 65							74.71			, _ , _ , _		→ > V ₂		±7.⇒1. /	la la
d	2470							建付地	()	お形	北東10m 中間画5	也		都計多	7
	- 65															
е	_								()						
NO	⑩取引価村	各 引/m [*])	①事情補 正	⑫時点修	正 ①建価の	付減 補正	14)	標準化 補正	⑤推定· (F	価格 円/㎡)	 ⑥地域要 因の比較		を標準価円/㎡)	®個別的要 比較	因の(⑲査定価格 (円/㎡)
а	7, 49	6	100 [100]	[98.4 100		00	[100	8, 1	96	100 [88.0] 9	9, 314	街路	0.0	9, 310
b	12, 40)7	100 [100]	[95.8 100		00]	[100	11, 8	386	100 [117. 6] 1	0, 107	─ 交通・ 接近 環境	0. 0	10, 100
С	6, 78	7	100 [80.0]	[96. 0 100	_	00 /]	[100 90. 0	9,0	49	100 [90. 5] (9, 999	画地	0. 0	10, 000
d	(14, 66)	100 [100]	[98.8 100		00]	[100	14,	185	100 [126. 9] 1	1, 414	その他	0. 0	11, 400
е	()	100	[_] _1	00	[100			100	j		[100 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	訳				1		工地域要[因の比較	の内訳		<u> </u>	
•	正常	%/月	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	ŧ -12.0
а		-0. 13	画地	0.0	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0	そのイ	也 0.0	i	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	ŧ (0. 0	街路	-2.0	交通·	接近 0.0	環境	ŧ +20. (
		-0. 10	画地	0.0	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0	その作	也 0.0		
С	親族間取引	%/月	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	₹ -13.0
	以り	-0.10	画地	-10.0	行政		0.0	その)他 (). 0	行政	0.0	そのイ	也 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	ŧ (0.0	街路	+4.0	交通·	接近 0.0	環境	ŧ +22. (
		-0. 17	画地	0.0	行政		0.0	その)他 (0. 0	行政	0.0	そのイ	也 0.0		
		%/月	街路		交通·接	近		環境	ŧ		街路		交通·	接近	環境	ŧ
е																

 才比準価格決定の理由
 [比準価格: 10,200 円/㎡]

(2) 槓昇個恰昇疋內	八														
(2)-1 ■ 原価法が	適用で	きない場合	合その理由	Ħ	既成宅地	であり再	調達原	原価の把	捏握が	困難なため					
(2)-2 造成宅地	内等に	存し原価法	まの適用が	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/㎡)	_	情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	の補修正征		⑦造成	•	·費 円/㎡)	⑧標準化 正	補 9時	⊧点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価 (円/㎡)	
	-]	100	[]							[]	100		
①付帯費用 (円/㎡)	正	準化補	③時点何	修正	④付帯 後の	費用の補傾 価格 (円/			-価格	化率で除 i 円/㎡)	⑩地域要 の比較		別的要 の比較	18再調道	達原価 (円/㎡)
	[-	100	[]		(1 1/	1117	(%)	100		100		
19熟成度修正		[] /100)				20積算	[価格			円.	∕ m [†]		
内訳															
素 内容 男情の 内容 変動 ^図	120	標準化	補正				月	月率 変動率	付帯費	標準化補	ΙΈ				月率 変動率
%/	ー エ チ 費							%/月	用						%/月
地域要因の比較	ļ.	街路	·	交	通·接近			環境	1		行政		4	その他	
(3)-1 収益還元法 ①総収益 直接法		を)の適用	(円)	3純」		④ 建		埋田 帰属す (P		⑤土地に州 純収益	帰属する (円)	⑥未収入 後の紅	、期間修正 連収益 (円))		元利回り (r-g) -)
8収益価格					円					円/m³)					%
9収益価格が記	計質					(·	-1 / III)					
できなかった合その理由	:場														
収益還元法が適できない場合を理由		農家集落地	地域で、賃	貸市場	場未成熟力	なため適用	困難	である。	,						
以下、収益還	元法遃	[用の場合	合は、宅	地一	4 (3)	-2^									
(4) 開発法による価		为 訳													
(4)-1 開発法の適用]	する	■ し7	ない	開発法	を適用する	5場合	の理由							
①収入の現価の総称		②支出の現	見価の総和	in	③投下資	本収益率	④販	売単価	住宅	5分譲7	可能床面積	⑥建築 二	工事費	⑦延床	面積
()	円)		(円)		(%)		(円	/m²)	(m²)		(円/m²)	(m³)
	J														

4 不動産 I D 鳥取(県) - 20 **宅地-7**

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市河原町釜口字奥背戸631番	2700005215859-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		