

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,620,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 西伯郡大山町上萬字村418番, Shape: 台形 1.5:1, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東100m, 西100m, 南100m, 北100m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (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 8,100 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、大山町内の農家集落地域及び隣接する米子市淀江町の農家集落地域を含む圏域と判定した。), (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思料する。), (8) 公示価格とした (Representative standard price, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard price No. 大山(県) - 3, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous year standard price, etc.)

(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	247091 - 83			更地	()	ほぼ長方形	北東4m町道、北西4m準角地		都計外
b	247083 - 17			建付地	()	不整形	北5m町道中間画地		都計外
c	247091 - 80			建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道中間画地		都計外
d	247083 - 20			建付地	()	長方形	北西6m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	() 7,922	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,607	$\frac{100}{[94.0]}$	8,093	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,090
b	() 2,627	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	6,748	$\frac{100}{[88.7]}$	7,608	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,610
c	() 13,357	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,183	$\frac{100}{[143.9]}$	9,161	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,160
d	() 14,741	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,343	$\frac{100}{[160.0]}$	8,964	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,960
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-6.0
			画地	+3.0	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	0.0	交通・接近	+2.0	環境	-13.0
			画地	-37.0	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	+2.0	交通・接近	+3.0	環境	+37.0
			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	+60.0
			画地	0.0	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			

才比準価格決定の理由 [比準価格: 8,100 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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/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) (-) %
						()	(-)
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。					

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町上萬字村4 1 8番	2702000892372-0000
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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 4,250 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 西伯郡大山町坊領字下松本302番, Shape: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東100m, 西100m, 南200m, 北300m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格: 4,250 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 大山町内の農家集落地域一円と判定した), (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思料する), (8) 公示価格とした (公示価格: 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: -), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 4,300 円/㎡, 変動率: 年間 -1.2%, 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	247083 -4			更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道、北東2.2m角地		都計外
b	247061 -54			建付地	()	不整形	北東3.5m町道、南西3.8m、北西3.2m三方路		都計外
c	247083 -24			更地	()	ほぼ長方形	東3.5m町道中間画地		都計外
d	247083 -18			更地	()	ほぼ長方形	南東6m県道、北東3.5m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	() 3,041	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	3,208	$\frac{100}{[78.5]}$	4,087	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,090
b	() 2,302	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	3,416	$\frac{100}{[82.0]}$	4,166	画地 0.0 行政 0.0	4,170
c	() 4,752	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,652	$\frac{100}{[104.8]}$	4,439	その他 0.0	4,440
d	() 5,961	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,686	$\frac{100}{[132.4]}$	4,295		4,300
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	交通・接近 0.0	環境 -8.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0		
			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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0		
			画地 -4.2	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0		
			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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +26.0		
			画地 +2.0	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			

才比準価格決定の理由 [比準価格: 4,250 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) (-) %
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町坊領字下松本302番	2702000915693-0000
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		

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

鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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「住居表示」等	西伯郡大山町名和字岡山530番1				②地積 (㎡)	377	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)					
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅が多い町道沿いの住宅地域	北東12.5m町道	水道 下水	名和450m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用	低層住宅地					
	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	大山町名和地区の中心部に近い一般住宅、農家住宅の見える住宅地域	街路	基準方位北、12.5m町道	交通施設	名和駅南東450m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	小学校等公共施設、幹線道路への接近性が良好な地域である。概ね静態的に推移しているが、土地需要は低調で推移し土地価格は緩やかな下落傾向が続くと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	12,100 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、大山町沿岸部で一般住宅を中心とする住宅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が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。大山支所周辺での分譲地の取引は好調であるが、農家集落地を含めた既存住宅地の需要は弱さが続いている。金利の上昇、物価上昇が消費に及ぼす影響に留意する必要がある。取引件数が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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思料する。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、試算価格査定の各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) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 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
	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標準価格等か	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因							
	前年標準価格		12,200 円/㎡		[一般的要因] 物価上昇が続き、実質賃金が低下しており不動産需要全体は弱い動きが見られる。							
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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		-		[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	-0.8 %	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	247061 - 52			更地	()	ほぼ長方形	南12m国道、東3.8m角地		都計外
b	247091 - 80			建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道中間画地		都計外
c	247083 - 1			建付地	()	ほぼ長方形	北西7m町道、北東1.5m角地		都計外
d	247083 - 6			更地	()	ほぼ長方形	北8m町道、東6m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	() 10,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	10,119	$\frac{100}{[85.8]}$	11,794	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,800
b	() 13,357	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,183	$\frac{100}{[101.9]}$	12,937	画地 0.0 行政 0.0	12,900
c	() 9,678	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,475	$\frac{100}{[78.4]}$	12,085	その他 0.0	12,100
d	() 13,611	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,514	$\frac{100}{[102.9]}$	12,161		12,200
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			画地	+5.0	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	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+4.0
			画地	0.0	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	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			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	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+5.0
			画地	+3.0	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			

才比準価格決定の理由 〔比準価格： 12,100 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) (-) %
	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	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 (円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町名和字岡山530番1	2702000860733-0000
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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -4), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 4,050 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 西伯郡大山町高田字京田149番, ③形状 1:1.2, ④敷地の利用の現況 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域, ⑥接面道路の状況 東3.5m町道, ⑦供給処理施設状況 水道下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況 大山口3.5km, ⑨法令上の規制等 都計外), (2) 近隣地域 (①範囲 東50m, 西50m, 南200m, 北100m, ②標準的使用 農家住宅地, ③標準的画地の形状等 間口約30.0m, 奥行約35.0m, 規模900㎡程度, 形状ほぼ長方形, ④地域的特性 特記事項 周辺に農地等が多い古くからの農家集落地域, ⑤地域要因の将来予測 古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。), (3) 最有効使用の判定 農家住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 方位 0.0, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、大山町内の農家集落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が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。農家集落地域では、高齢化、第一次産業従事者の減少が続き土地需要は弱く取引件数は少ない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (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思料する。収益還元法は、農家集落地域で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) 公示価格とした (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), (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), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 4,100 円/㎡, 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, ②変動率 年間 -1.2%, 半年間 %), (11) 価格形成要因 (一般的要因 物価上昇が続き、実質賃金が低下しており不動産需要全体は弱い動きが見られる。; 地域要因 地域要因に特段の変動はない。; 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	247061 -54			建付地	()	不整形	北東3.5m町道、南西3.8m、北西3.2m三方路		都計外
b	247083 -18			更地	()	ほぼ長方形	南東6m県道、北東3.5m角地		都計外
c	247083 -4			更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道、北東2.2m角地		都計外
d	247083 -10			建付地	()	ほぼ長方形	西3m道路中間画地		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	() 2,302	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	3,416	$\frac{100}{[84.0]}$	4,067	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,070
b	() 5,961	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,686	$\frac{100}{[137.9]}$	4,123	画地 0.0 行政 0.0	4,120
c	() 3,041	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	3,208	$\frac{100}{[80.0]}$	4,010	その他 0.0	4,010
d	() 3,642	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,861	$\frac{100}{[120.4]}$	4,037	[$\frac{100}{100}$]	4,040
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 -0.10	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	-16.0
			画地	-4.2	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	+5.0	交通・接近	+1.0	環境	+30.0
			画地	+2.0	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	-8.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	+1.0	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	+2.0	環境	+18.0
			画地	-10.0	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			

才比準価格決定の理由 [比準価格： 4,050 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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率		
		%/月			%/月			%/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) (-) %
						()	(-)
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。					

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町高田字京田149番	2702000848417-0000
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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -5), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Amounts), (8) 公示価格とした (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の前 (Previous Year Standard Prices, etc.)

(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	247061 - 52			更地	()	ほぼ長方形	南12m国道、東3.8m角地		都計外
b	247091 - 80			建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5m県道中間画地		都計外
c	247083 - 1			建付地	()	ほぼ長方形	北西7m町道、北東1.5m角地		都計外
d	247083 - 21			建付地	()	ほぼ整形	南西4m町道、南東2m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	() 10,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	10,119	$\frac{100}{[96.6]}$	10,475	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,500
b	() 13,357	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,183	$\frac{100}{[112.4]}$	11,729	画地 0.0 行政 0.0	11,700
c	() 9,678	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,475	$\frac{100}{[91.8]}$	10,321	その他 0.0	10,300
d	() 11,685	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,677	$\frac{100}{[80.8]}$	10,739		10,700
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0
			画地	+5.0	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	+2.0	交通・接近	+3.0	環境	+7.0
			画地	0.0	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	0.0	交通・接近	+2.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	隣地買収	% / 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	+2.0	環境	-20.0
			画地	+1.0	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			

才比準価格決定の理由 [比準価格: 10,500 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				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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/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	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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町赤坂字六反田348番1	2702000922609-0000
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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 3,250 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 西伯郡大山町退休寺字屋敷上通211番1外, Shape: 台形 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東100m, 西50m, 南250m, 北200m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 3,250 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 大山町内の農家集落地域一円と判定した), (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思料する。), (8) 公示価格とした (公示価格 円/㎡, 標準化補正 100, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 3,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.5%, 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	247061 - 59			建付地	()	不整形	北西4m町道、北2.9m角地		都計外
b	247061 - 46			更地	()	ほぼ台形	北西4.5m町道無道路地		都計外
c	247083 - 4			更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道、北東2.2m角地		都計外
d	247061 - 54			建付地	()	不整形	北東3.5m町道、南西3.8m、北西3.2m三方路		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	() 3,930	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	5,649	$\frac{100}{[161.6]}$	3,496	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,500
b	() 2,194	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	3,638	$\frac{100}{[115.0]}$	3,163	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,160
c	() 3,041	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	3,208	$\frac{100}{[98.0]}$	3,273	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,270
d	() 2,302	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	3,416	$\frac{100}{[102.9]}$	3,320	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,320
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +60.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -40.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -40.0	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 -8.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 +1.0	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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -4.2	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
			画地	行政	その他	行政	その他						

才比準価格決定の理由 [比準価格: 3,250 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 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率		
		%/月			%/月			%/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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通2 1 1 番1	2702000961568-0000
2	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通2 1 2 番	2702000961569-0000
3	西伯郡大山町退休寺字屋敷上通2 1 3 番2	2702000961572-0000
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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,550 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月12日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (西伯郡大山町松河原字中条屋敷278番), (2) 地積 (787), (3) 形状 (1.2:1), (4) 用途 (住宅W2), (5) 周辺土地利用 (農家住宅が多い海岸部に近い住宅地域), (6) 接面道路 (西3.5m町道), (7) 供給処理 (水道下水), (8) 交通 (下市1.5km), (9) 法規 (都計外), (10) 市場特性 (同一需給圏), (11) 試算価格の調整 (取引事例比較法), (12) 公示価格 (4,600 円/㎡), (13) 変動率 (-1.1%)

(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	247083 -75			建付地	()	台形	北西5m町道 中間画地		都計外
b	247061 -59			建付地	()	不整形	北西4m町道、北 2.9m 角地		都計外
c	247083 -13			建付地	()	ほぼ長 方形	東6m町道、西4m 、北2.5m 三方路		都計外
d	247061 -46			更地	()	ほぼ台 形	北西4.5m町道 無道路地		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	() 5,621	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	6,214	$\frac{100}{[127.5]}$	4,874	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,870
b	() 3,930	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	5,649	$\frac{100}{[124.2]}$	4,548	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,550
c	() 3,309	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	4,325	$\frac{100}{[102.0]}$	4,240	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,240
d	() 2,194	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	3,638	$\frac{100}{[80.0]}$	4,548	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,550
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0
			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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0
			画地 -13.3	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -8.2	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0
			画地 -40.0	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	

才比準価格決定の理由 [比準価格: 4,550 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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/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) (-) %
						()	(-)
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。					

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町松河原字中条屋敷278番	2702000953863-0000
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		