

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 16	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	4,850 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		鳥取市福部町八重原字堂ノ前 4 3 7 番				②地積 (㎡)	950	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		都計外			
	台形 1.5:1	住宅 W 2	農家住宅が見られる山間の住宅地域	北東11m県道	水道 下水	福部 2.6km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡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 1 1 m 県道	交通施設	福部駅南 2.6km	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	既存の農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。									
(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	比準価格 4,850 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、福部町を中心とする鳥取市の農家住宅地域及び隣接の岩美郡岩美町の農家住宅地域と判定した。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定されるが、その層は少なく、土地需要は低調に推移している。旧町村部の住宅地においては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特にならない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧福部村の農家住宅地域に所在し、収益物件はないため、収益価格の試算は断念した。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。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、類似性が認められる取引事例を採用して求められた比準価格の規範性は高い。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) 公示価格を標準とした価格	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
	標準地番号	-									
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 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。						
	前年標準価格 4,900 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 ☐ 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 -1.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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 5 7 1 0 3 - 37			更地	()	不整形	南西7.5m県道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
b	2 5 7 1 0 3 - 39			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	
c	2 5 7 1 0 3 - 36			更地	()	ほぼ整形	東3.5m市道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
d	2 5 7 1 0 3 - 38			建付地	()	ほぼ整形	南西3m市道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
e	2 5 7 1 0 3 - 35			更地	()	不整形	南東5m市道、北 西5m 二方路		(都) (70, 300)	
N0	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, 100	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	3, 094	$\frac{100}{[\frac{100}{64.5}]}$	4, 797	街路 0.0	4, 800
b	() 4, 732	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	4, 585	$\frac{100}{[\frac{100}{94.9}]}$	4, 831	交通・接近 0.0	4, 830
c	() 5, 000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	4, 845	$\frac{100}{[\frac{100}{100.8}]}$	4, 807	環境 0.0	
d	() 2, 453	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{94.1}]}$	2, 547	$\frac{100}{[\frac{100}{52.6}]}$	4, 842	画地 0.0	4, 810
e	() 3, 658	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{57.8}]}$	6, 259	$\frac{100}{[\frac{100}{125.8}]}$	4, 975	行政 0.0	
									その他 0.0	4, 840
									$[\frac{100}{100}]$	4, 980
N0	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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -11.0	環境 -26.0		
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0		
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	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			
d	正常	%/月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -13.0	環境 -37.0		
			画地 -1.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +31.0		
			画地 -42.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 4, 850 円/㎡】				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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	
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							
☐ 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						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市福部町八重原字堂ノ前 4 3 7 番	2700000019996-0000
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 7 年地価調査）

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名						
鳥取（県）		－17		鳥取県		鳥取		氏名				
鑑定評価額		9,760,000 円		1㎡当たりの価格		12,400 円／㎡						
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 16 日		(6) 路線価又は倍率				
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格		倍率種別				
(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		鳥取市福部町湯山字土居 4 3 番 1 外					②地積 (㎡)	787 ()	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)					
	1:1.5	住宅 W 2	農家住宅のほかに民宿も混在する砂丘近くの住宅地域	南西4m市道	水道 下水	福部 4.4km	(その他) (70, 240)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 24.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 ㎡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 m 市道	交通施設	福部駅西 4.4km	法令規制	(都) (70, 240)			
	⑤地域要因の将来予測		砂丘近くの民宿もみられる農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。									
(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		比準価格 12,400 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		同一需給圏を、鳥取市福部町及び隣接の岩美郡岩美町に農家住宅地域が存する圏域と判定した。その中でも、国道 9 号を中心として広がる地域の関連が強い。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定されるが、その層は比較的少ないため、土地需要は低調に推移している。旧町村部の住宅地においては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特にならない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は旧福部村の農家住宅地域に所在し、収益物件は殆どみられないため、収益価格の試算は断念した。また、既存住宅地のため積算価格の試算はできない。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、類似性が認められる取引事例を採用して求められた比準価格の規範性は高い。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 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
	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 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 12,600 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 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 -1.6 % 半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例 番号	②所在及び地番並びに「住居表示」 等	③取引時 点	④類 型	⑤地積 (㎡)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法令上の規制 等	
a	2 5 7 1 0 3 - 44			更地	()	ほぼ長 方形	南西5m町道、北 西1.5m 角地		(都) (70, 300)	
b	2 5 7 1 0 3 - 42			更地	()	ほぼ整 形	南東15.5m県道 、西3m 角地		(都) (70, 400)	
c	2 5 7 1 0 3 - 43			更地	()	ほぼ長 方形	北西5m私道 中間画地		(都) (70, 300)	
d	2 5 7 1 0 3 - 41			建付 地	()	不整形	北西15m県道、 西2m 二方路		(都) (70, 400)	
e	2 5 7 1 0 3 - 40			更地	()	ほぼ整 形	北11m県道、北 東4m 角地		(都) (70, 400) 土砂災害警戒区域	
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	() 12, 696	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[69.6]}$	18, 241	$\frac{100}{[146.3]}$	12, 468	街路 0.0	12, 500
b	() 13, 037	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	14, 616	$\frac{100}{[116.8]}$	12, 514	交通・ 接近 0.0	12, 500
c	() 15, 081	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	14, 764	$\frac{100}{[120.8]}$	12, 222	環境 0.0	12, 200
d	() 17, 800	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	19, 229	$\frac{100}{[155.0]}$	12, 406	画地 0.0	12, 400
e	() 18, 617	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17, 704	$\frac{100}{[141.1]}$	12, 547	行政 0.0	12, 400
									その他 0.0	12, 400
									$[\frac{100}{100}]$	12, 500
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +42.0		
			画地 -30.4	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 -15.0	街路 +8.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0		
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0		
			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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +4.0	環境 +38.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +3.0	環境 +28.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 12, 400 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 造成宅地内等に残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個別的な 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 [] / 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				%/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							
☐ 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						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由						
	旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市福部町湯山字土居 4 3 番 1	2700000017557-0000
2	鳥取市福部町湯山字土居 4 3 番 3	2700000017559-0000
3	鳥取市福部町湯山字岡畑 1 3 0 番	2700000017747-0000
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		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					鳥取市河原町長瀬字大月 6 9 番 1 5			②地積 (㎡)	162 ()	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, 360)			
	1:2	住宅 L S 2		一般住宅を主とし共同住宅も見られる住宅地域	南6m道路	水道 下水	河原 2. 9km					
(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		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	小規模開発の住宅地域		街道路	基準方位北、6 m	交通施設	河原駅北西 2. 9km		法令規制	(都) (70, 360)	
	⑤地域要因の将来予測		鳥取南 I . C 付近への事業所、店舗の進出が続いており、新規分譲地を中心に住宅地需要は強い。既存住宅地域も横ばいから価格上昇の気配が感じられる。									
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		28, 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、河原町中心部に近い住宅地域及び八頭町郡家地区周辺の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、河原町、隣接の八頭郡に地縁性を持つ個人が中心と史料する。商業施設新規出店が続き居住環境、利便性が向上しており、土地価格は農家集落地域を除き上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握が難しいが、土地総額で 5 0 0 万円前後が中心と史料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと史料する。収益還元法は、対象基準地の規模が小さく共同住宅建築を想定することが不向きなため適用しない。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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100							
(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 ☐ 新規 前年標準価格 27, 900 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。							
	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 - 公示価格 円／㎡				[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。							
	②変動率											
	年間	+0. 4 %	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 5 7 0 8 3 - 29				建付地	()	袋地等	東15m市道、西2.5m二方路		(都) (70, 400)	
b	2 5 7 0 8 1 - 44				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	2 5 7 0 8 3 - 1				底地	()	不整形	南東11m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	2 5 7 0 8 3 - 24				更地	()	ほぼ整形	南東2.5m市道 中間画地		(都) (70, 240) 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	() 31,712		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{98.9}]}$	32,065	$\frac{100}{[\frac{100}{117.3}]}$	27,336	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,900
b	() 33,428		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{102.0}]}$	37,033	$\frac{100}{[\frac{100}{129.5}]}$	28,597	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	29,200
c	(10,058) 20,116		$\frac{100}{[\frac{100}{70.0}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{98.9}]}$	29,057	$\frac{100}{[\frac{100}{108.2}]}$	26,855		27,400
d	() 14,640		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{92.2}]}$	15,688	$\frac{100}{[\frac{100}{63.0}]}$	24,902		25,400
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$[\frac{102.0}{100}]$	
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 0.00	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 +15.0			
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.15	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 +27.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	親族間取引	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0			
			画地 -1.1	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -33.0			
			画地 -5.0	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： 28,000 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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							
☐ 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						
☒ 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。						

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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市河原町長瀬字大月 6 9 番 1 5	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		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市河原町中井字前田 2 7 3 番 3				②地積 (㎡)		290 ()		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)		
	1:1.2	住宅 W 2	農家住宅の中に店舗等が見られる古くからの住宅地域		北7m市道		水道 下水	河原 6km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地				
	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	農家住宅の多い中山間地の農家集落地域		街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	河原駅南西 6km		法令規制	(都) (70, 400) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測		古くからの中山間地農家集落地域で、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) 最も有効使用の判定		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		7, 500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
		原価法	積算価格		／ 円／㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、鳥取市河原町を中心として、隣接す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、鳥取市河原町内、隣接の八頭郡内に地縁性を有する個人に概ね限定されるところ。引き続き中山間地の農家集落地域では過疎化を主要因として需要の弱さが続き取引件数が少なく、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、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 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／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。							
	前年標準価格 7, 600 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 -1.3 %	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 5 7 0 8 3 - 34				建付地	()	ほぼ長方形	西6.5m道路 中間画地		(都) (60, 200)	
b	2 5 7 0 8 3 - 26				底地	()	ほぼ台形	南2m道路、北2m 二方路		(都) (70, 240) 土砂災害警戒区域	
c	2 5 7 0 8 3 - 28				建付地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 0 8 1 - 40				建付地	()	不整形	東3.5m市道 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	() 7,496		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 90.0 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	8,071	$\frac{100}{[\quad 113.0 \quad]}$	7,142	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,140
b	(4,579) 4,579		$\frac{100}{[\quad 80.0 \quad]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	5,632	$\frac{100}{[\quad 74.4 \quad]}$	7,570	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,570
c	() 5,355		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 90.0 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 97.0 \quad]}$	5,944	$\frac{100}{[\quad 77.6 \quad]}$	7,660	その他 0.0	7,660
d	() 7,299		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 70.0 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 90.9 \quad]}$	11,471	$\frac{100}{[\quad 146.3 \quad]}$	7,841		7,840
e	()		$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$	$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$		$\frac{100}{[\quad \quad \quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	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 +13.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	隣地購入	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	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				
c	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 -20.0			
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +45.0			
			画地 -9.1	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： 7,500 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 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							
☐ 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						
☒ 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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市河原町中井字前田 2 7 3 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		
備考		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名						
鳥取（県）－20		鳥取県	鳥取		氏名						
鑑定評価額		3,830,000 円			1㎡当たりの価格						
					10,100 円／㎡						
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 12 日		(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別					
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日		(5) 価格の種類	正常価格			円／㎡ 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		鳥取市河原町釜口字奥脊戸631番			②地積(㎡)	379	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)				
	台形1:1.5	住宅W2	農家住宅が多い国道背後の既成住宅地域	南西5m市道	水道下水	国英750m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 250 m、南 50 m、北 250 m			②標準的使用		農家住宅地			
	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	農家住宅の多い農家集落地域	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	国英駅北西750m	法令規制	(都)(70,300)		
	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		比準価格		10,100 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、鳥取市河原町を中心として用瀬町、隣接す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、鳥取市河原町、用瀬町、隣接する八頭郡内に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。引き続き農家集落地域全体で取引件数の少ない状況が続いており、土地価格は緩やかに下落している。取引事情の介在が多く、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、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、指定基準地との均衡に留意して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 []	[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
	八頭（県）－ 3										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,200 円／㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。						
	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 - 公示価格 円／㎡				[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。						
	②変動率				年間 -1.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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 5 7 0 8 1 - 41					底地	()	不整形	北西2.5m農道 中間画地		(都) (70, 240)
b	2 5 7 0 8 3 - 34					建付地	()	ほぼ長方形	西6.5m道路 中間画地		(都) (60, 200)
c	2 5 7 0 8 3 - 42					建付地	()	ほぼ整形	南9m県道、北西2.5m、北東2.5m三方路		(都) (70, 400)
d	2 5 7 1 2 3 - 46					建付地	()	ほぼ長方形	北東10m国道 中間画地		都計外
e	-						()				
N0	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	(4,072) 8,144		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	9,458	$\frac{100}{[86.5]}$	10,934	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,900
b	() 7,496		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,071	$\frac{100}{[88.0]}$	9,172	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,170
c	() 13,620		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,269	$\frac{100}{[124.8]}$	10,632		10,600
d	() 14,661		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,265	$\frac{100}{[126.9]}$	11,241		11,200
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
N0	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 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -6.0	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 -0.13	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 -12.0		
			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 +4.0	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 -0.14	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 +22.0		
			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： 10,100 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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				%/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							
☐ 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						
☒ 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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市河原町釜口字奥背戸 6 3 1 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		