

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
鳥取（県）		ー21	鳥取県		氏名							
鑑定評価額		1,350,000 円			1㎡当たりの価格							
					5,500 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 18 日	(6) 路線価						
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類		正常価格	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率						
(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		鳥取市用瀬町安蔵字塚ノ原屋敷934番3外			②地積(㎡)	246	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 2.5:1	住宅 W2	農家住宅が多い県道沿いの住宅地域	南東10m県道	水道 下水	因幡社 800m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北10 m県道	交通施設	因幡社駅北西 800m	法令規制			
	⑤地域要因の将来予測		古くからの住宅地域であり、既存の建物が建ち並ぶものの、新規の開発は少ない地域である。都市部への人口流出等により住宅需要は低迷しており、今後もその傾向は続く予測する。									
(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		基準価格		5,500 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、鳥取市用瀬町を中心に鳥取市郊外の住宅地域と判定した。需要者は近隣地域周辺に地縁のある家族世帯が中心で、他の地域からの転入は少なく、需要者が限定されている。地域の衰退により、取引は低調であり、需要が弱い状況が続いている。取引件数が少なく、また画地規模も多様であることから、中心となる価格帯を見いだすことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。需要者の中心は、市場性取引価格水準を指標として判断を行うため、基準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した基準価格を採用し、直近の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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	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 対象基準地の基準価格 (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				③ 価格形成要因の変動状況							
	継続 新規											
	前年標準価格 5,600 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												
標準地番号												
公示価格 円／㎡												
② 変動率		年間	-1.8 %	半年間	%							
		[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。住宅投資はやや弱い動きとなっている。										
		[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。										
		[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	2 5 7 0 8 3 - 27			更地	()	不整形	南東2.5m市道 中間画地		(都) (70, 240) 土砂災害警戒区域		
b	2 5 7 1 2 3 - 59			更地	()	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		都計外		
c	2 5 7 0 8 3 - 40			底地	()	ほぼ台形	南9m国道、東5m 角地		都計外 土砂災害特別区域		
d	2 5 7 0 8 1 - 42			建付地	()	ほぼ整形	北3.5m市道、南 2m 二方路		都計外		
e	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)		
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, 153		$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[96.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	5, 094	$\frac{100}{[89.1]}$	5, 717	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5, 720
b	() 4, 100		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[90.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	3, 727	$\frac{100}{[65.8]}$	5, 664	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5, 660
c	(5, 240) 5, 240		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4, 973	$\frac{100}{[81.8]}$	6, 079	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6, 080
d	() 2, 559		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[66.6]}$	3, 785	$\frac{100}{[80.1]}$	4, 725	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4, 730
e	() 5, 355		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5, 944	$\frac{100}{[97.9]}$	6, 072	$\frac{[100]}{100}$	6, 070
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	隣地購入	%／月 -0.10		街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
				画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.17		街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -27.0		
				画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.23		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 -13.0		
				画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.17		街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0		
				画地 -33.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 -1.0	環境 +3.0		
				画地 -3.0	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： 5, 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				既成宅地によ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	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 % / 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							
☐ 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	賃貸市場が未成熟で、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 ☐ 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	鳥取市用瀬町安蔵字塚ノ原屋敷 9 3 4 番 3	2700005399022-0000
2	鳥取市用瀬町安蔵字塚ノ原屋敷 9 3 4 番 1 3	2700005399032-0000
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）

令和 7 年 7 月 24 日 提出
鳥取（県） - 22 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名			
鳥取（県） - 22		鳥取県		鳥取分科会		氏名			
鑑定評価額		3, 230, 000 円				1㎡当たりの価格		12, 300 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 18 日		(6) 路線価	
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 4 日		(5) 価格の種類		正常価格		[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	
(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				鳥取市用瀬町別府字垣ノ内 4 3 番 6		②地積 (㎡)	
		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	
		1:2		住宅 W 2		農家住宅と一般住宅が混在する国道近くの住宅地域		南東 3m 市道	
								水道 下水	
								用瀬 700m	
								⑧主要な交通施設との接近の状況	
								都計外 (その他)	
(2) 近隣地域		①範囲				東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m		②標準的使用	
		③標準的画地の形状等				間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		戸建住宅地	
		④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 3 m 市道	
								交通 用瀬駅南西 700m	
								法令 都計外	
								規制	
		⑤地域要因の将来予測		古くからの住宅地域であり、周辺には生活利便施設が存するものの、やや活気に欠ける地域である。都市部への人口流出等により住宅需要は低迷しており、今後もその傾向は続くとして予測する。					
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 12, 300 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、鳥取市用瀬町を中心に鳥取市郊外の住宅地域と判定した。需要者は近隣地域周辺に地縁のある家族世帯が中心で、他の地域からの転入は少なく、需要者が限定されている。地域の衰退、過疎化により、取引は低調であり、需要が弱い状況が続いている。取引件数が少なく、また画地規模も多様であることから、中心となる価格帯を見いだすことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。需要者の中心は、市場性、取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との価格均衡にも留意して鑑定評価額を上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	
		公示価格 円／㎡		[100]		100 [100]		100 [100]	
(9) 指定基準地からの検討		① 指定基準地番号 八頭（県） - 3		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	
		前年指定基準地の価格 13, 700 円／㎡		[99.3] 100		100 [100]		100 [114.5]	
								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 0.0	
								交通 0.0	
								環境 0.0	
								画地 0.0	
								行政 0.0	
								その他 0.0	
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。住宅投資はやや弱い動きとなっている。			
		前年標準価格 12, 600 円／㎡		④ 変動状況		[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。			
		①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
		標準地番号 -							
		公示価格 円／㎡							
		②変動率		年間 -2.4 %		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 1 2 3 - 46			建付地	()	ほぼ長方形	北東10m国道 中間画地		都計外	
b	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)	
c	2 5 7 1 2 3 - 66			更地	()	ほぼ整形	南6m市道、東4m 角地		都計外	
d	2 5 7 1 2 3 - 42			建付地	()	ほぼ整形	南東2.2m市道 中間画地		都計外	
e	2 5 7 1 2 3 - 43			建付地	()	ほぼ長方形	西8m市道、北5m 角地		都計外	
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	() 14,661	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.1]}$	12,957	$\frac{100}{[100]}$	12,957	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,000
b	() 7,299	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	11,471	$\frac{100}{[104.0]}$	11,030	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,000
c	() 12,099	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,458	$\frac{100}{[101.6]}$	11,278	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,300
d	() 10,144	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.6]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,144	$\frac{100}{[111.0]}$	12,742	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,700
e	() 17,226	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,457	$\frac{100}{[119.9]}$	13,726	$\frac{[100]}{100}$	13,700
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 -0.14	街路 +9.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
b	正常	%/月 0.00	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 -1.0	環境 +3.0	
d	正常	%/月 -0.20	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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		行政 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
			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 +10.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
			街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	
			画地 +3.0	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： 12,300 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				既成宅地によ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	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個別的な 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 %/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							
☐ 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	賃貸市場が未成熟で、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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 ☐ 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	鳥取市用瀬町用瀬別府字垣ノ内43番6	2700005411858-0000
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） - 23	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	1,330,000 円		1㎡当たりの価格	4,400 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 12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 6月 26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		鳥取市佐治町加瀬木字中河原1 3 1 0 番 1				②地積 (㎡)		302	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			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗も介在する既存住宅地域	南5m市道	水道 下水	用瀬 8.8km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、 奥行 約 20.0 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	佐治町中心部の住商混在地域	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	用瀬駅南西 8.8km		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		令和5年台風7号水害の復旧が進んでいるが、スーパーマーケット撤退の影響は大きく、土地価格の下落が続いている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		4,400 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、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町及び八頭郡の農家集落地域を含む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に概ね限定されると思料する。過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しているところにスーパーマーケット閉店が追い打ちをかけている。地域の活力の維持が大きな課題となっている。取引件数が少ないことから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) 公示価格を規準とした	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]	100 [100]	100 [100]	[100]					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 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 4,450 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 -1.1 %	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 - 72			更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		都計外		
b	2 5 7 0 8 3 - 40			底地	()	ほぼ台形	南9m国道、東5m 角地		都計外 土砂災害特別区域		
c	2 5 7 0 8 3 - 73			更地	()	ほぼ長方形	北9m国道 中間画地		都計外 土砂災害特別区域		
d	-				()						
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 4,500		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	4,334	$\frac{100}{[\quad]}$	4,334	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,330
b	() 5,240 5,240		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	4,973	$\frac{100}{[\quad]}$	5,143	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,140
c	() 2,900		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	3,863	$\frac{100}{[\quad]}$	4,269	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,270
d	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.23	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			
b	正常	%／月 -0.23	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0			
c	正常	%／月 -0.23	街路 0.0 画地 -27.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0			
d		%／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			
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： 4,400 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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\quad$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	
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	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 ☐ 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	鳥取市佐治町加瀬木字中河原 1 3 1 0 番 1	0270005429802-0000
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					鳥取市佐治町刈地字小ムカヒ 1 9 3 番外					②地積 (㎡)		303 ()		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 (その他) 土砂災害警戒区域					
	2:1		住宅 W 2		農家住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域		北西3m市道		水道 下水		用瀬 4. 2km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 150 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性		特記事項		中山間地の農家集落地域		街路		基準方位北、3 m 市道		交通施設		用瀬駅南西 4. 2km		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		令和 5 年台風 7 号水害の復旧が進んでいるが、スーパーマーケット撤退の影響は大きく、土地価格の下落が続いている。															
(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		3, 200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						方位 0. 0				
		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、鳥取市佐治町、河原町、用瀬町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に概ね限定されるところと料する。水害復旧が進んでいるものの、過疎化、第一次産業従事者の減少等により不動産需要は弱く、価格は下落傾向で推移しており、取引件数が少ないことから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		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/㎡		[<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 3, 250 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. 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	2 5 7 0 8 3 - 39				更地	()	不整形	北6.5m県道、東2m角地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 5 7 0 8 1 - 42				建付地	()	ほぼ整形	北3.5m市道、南2m二方路		都計外	
c	2 5 7 0 8 1 - 43				更地	()	不整形	北西1.5m道路 中間画地		都計外	
d	-					()					
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	() 3,400		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,203	$\frac{100}{[100.8]}$	3,178	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,180
b	() 2,559		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[66.6]}$	3,785	$\frac{100}{[110.2]}$	3,435	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,440
c	() 1,019		$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	1,980	$\frac{100}{[67.6]}$	2,929	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,930
d	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +2.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.17	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 +8.0			
			画地 -33.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	隣地購入	%／月 -0.10	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0			
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d		%／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				
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： 3,200 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 %/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	鳥取市佐治町刈地字小ムカヒ 1 9 3 番	2700005435169-0000
2	鳥取市佐治町刈地字谷土居 1 9 4 番	2700005435171-0000
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） ー25		鳥取県	鳥取		氏名						
鑑定評価額		4,440,000 円		1㎡当たりの価格		11,500 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 15日		(6) 路線価 [令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別					
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2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		鳥取市気高町浜村字家廻り下371番			②地積(㎡)	386	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W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東5m市道	水道下水	浜村1.3km		(その他)土砂災害警戒区域(70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	市役所支所に近い国道背後の既成住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	浜村駅北1.3km	法令規制	(都)(70,300)土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。								
(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 11,500 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、鳥取市気高町及びその周辺の既成住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市場参加者は、自用の住宅の取得を目論む個人であり、取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。なお、後記の通り、原価法、収益還元法を適用していない。以上から、比準価格を標準として、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対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	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 前年標準価格 11,600 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	②変動率		年間 -0.9 %		半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 1 3 - 29			更地	()	ほぼ長方形	北4m市道、東4m、南5m三方路		(都) (80, 240)	
b	2 5 7 1 1 3 - 30			建付地	()	長方形	南4.5m私道 中間画地		(都) (70, 270)	
c	2 5 7 1 1 3 - 31			更地	()	不整形	西5m市道 中間画地		(都) (70, 300)	
d	2 5 7 1 1 3 - 32			更地	()	長方形	西15m市道、北3m角地		(都) (70, 400)	
e	2 5 7 1 1 3 - 33			更地	()	不整形	北東11m市道 中間画地		都計外	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 15,706	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{104.0}]}$	14,770	$\frac{100}{[\frac{100}{126.2}]}$	11,704	街路 0.0	11,700
b	() 14,091	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{102.0}]}$	13,732	$\frac{100}{[\frac{100}{119.2}]}$	11,520	交通・接近 0.0 環境 0.0	11,500
c	() 9,076	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{72.0}]}$	12,744	$\frac{100}{[\frac{100}{107.1}]}$	11,899	画地 0.0 行政 0.0	11,900
d	() 12,121	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,854	$\frac{100}{[\frac{100}{108.6}]}$	10,915	その他 0.0	10,900
e	() 8,854	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	9,621	$\frac{100}{[\frac{100}{84.0}]}$	11,454	$[\frac{100}{100}]$	11,500
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 -0.08	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 +25.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.05	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 +18.0		
			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 +0.06	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 +5.0		
			画地 -28.0	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 +6.5	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	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 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			画地 -10.0	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： 11,500 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				既存住宅地によ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	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/㎡)				
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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/㎡)				
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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	鳥取市気高町浜村字家廻り下 3 7 1 番	2700005122218-0000
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		