

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -26	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,480,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	鳥取市気高町下原字家ノ前126番外				②地積 (㎡)	590	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) (70,330)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 200m、北 200m			②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	古くからの農家住宅地域	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	浜村駅南西2km	法令規制	(都) (70,330)
	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	7,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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 <input type="checkbox"/> 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	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) 対家標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。									
	前年標準価格 7,700 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
標準地番号 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	257111 - 41			建付地	()	不整形	南西2.8m市道 中間画地		都計外	
b	257113 - 34			更地	()	長方形	接面道路無 無道路地		(都)	
c	257113 - 35			建付地	()	長方形	南5m市道 中間画地		都計外	
d	257113 - 37			更地	()	不整形	北東4m県道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	257113 - 38			更地	()	ほぼ長 方形	西7m市道、北6m 、南6m 三方路		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	() 4,802	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[57.0]}$	8,374	$[\frac{100}{108.8}]$	7,697	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,700
b	() 5,504	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	7,800	$[\frac{100}{105.0}]$	7,429	画地 0.0 行政 0.0	7,430
c	() 10,699	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,636	$[\frac{100}{139.3}]$	7,635	その他 0.0	7,640
d	() 7,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	7,605	$[\frac{100}{98.5}]$	7,721	$[\frac{100}{100}]$	7,720
e	() 8,526	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	9,710	$[\frac{100}{126.9}]$	7,652		7,650
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 画地 -43.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.08	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 -0.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -10.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 7,600 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由			既成住宅地により再調達原価の把握が困難であるため。								
(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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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 (\quad 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	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 <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 (\quad 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	鳥取市気高町下原字家ノ前126番	2700005109454-0000
2	鳥取市気高町下原字家ノ前127番	2700005109456-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -27	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	5,710,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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15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2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市気高町宝木字新町754番外				②地積 (㎡)	399	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 100m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 30.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	旧町村部の古くからの住宅地域	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	宝木駅北500m	法令規制	都計外		
(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	14,300 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、鳥取市気高町及びその周辺の既存住宅地域である。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、既存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、指定基準地との均衡等に留意のうえ、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
	鳥取（県） - 25	[99.0] / 100	100 [100]	100 [81.6]	[100] / 100	14,100					
(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 変動状況 価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格 14,400 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。							
	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] 個別的要因の変動はない。							
標準地番号		②変動率									
公示価格 円/㎡		年間 -0.7%	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	257111 - 61			建付地	()	不整形	南13.5m市道、東1.8m三方路		(都) (70, 400)	
b	257113 - 39			建付地	()	長方形	東12.2m市道、西2m、北2.9m三方路		都計外	
c	257113 - 40			更地	()	ほぼ長方形	南6m市道中間画地		(都) (70, 360)	
d	257113 - 41			更地	()	台形	北4m市道中間画地		(都) (70, 240)	
e	257113 - 42			更地	()	ほぼ長方形	西4m道路中間画地		(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	() 13,057	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	15,150	$[\frac{100}{108.6}]$	13,950	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,000
b	() 14,238	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	14,398	$[\frac{100}{103.3}]$	13,938	画地 0.0 行政 0.0	13,900
c	() 20,035	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,858	$[\frac{100}{126.9}]$	15,649	その他 0.0	15,600
d	() 16,322	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,763	$[\frac{100}{120.6}]$	13,900	[$\frac{100}{100}$]	13,900
e	() 18,321	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,669	$[\frac{100}{120.6}]$	15,480		15,500
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 +0.16	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 +0.06	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 +0.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.13	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	%/月 +0.12	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 14,300 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			既成住宅地により再調達原価の把握が困難であるため。								
(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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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 (\quad 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	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 <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 (\quad 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	鳥取市気高町宝木字新町754番	2700005125820-0000
2	鳥取市気高町宝木字新町755番	2700005136821-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -28	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,470,000 円	1㎡当たりの価格	2,830 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原158番1外				②地積(㎡)	872	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) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 150m			②標準的使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 34.0m、奥行 約 25.0m、規模 850㎡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 7.5m 県道	交通施設	浜村駅南西 10km	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	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	2,830 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、鳥取市鹿野町及び隣接の鳥取市気高町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 <input type="checkbox"/> 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			
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 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			
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。										
	前年標準価格 2,850 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。										
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率	年間	-0.7%	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	257113 -43			建付地	()	ほぼ整形	南4m市道、東3.5m、西2.5m三方路		都計外	
b	257113 -44			建付地	()	不整形	西9m県道、南4m角地		都計外	
c	257113 -45			建付地	()	長方形	西5m市道中間画地		都計外	
d	257113 -46			底地	()	ほぼ整形	北西4m市道、北東3m角地		都計外 土砂災害警戒区域	
e	257113 -47			更地	()	不整形	西15m県道、北6m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	() 4,092	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,634	$[\frac{100}{169.9}]$	3,316	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,320
b	() 2,482	$\frac{100}{[50.0]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	5,562	$[\frac{100}{180.5}]$	3,081	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,080
c	() 3,739	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,088	$[\frac{100}{150.4}]$	2,718	その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	2,720
d	(3,580) 5,114	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4,918	$[\frac{100}{169.9}]$	2,895	0.0	2,900
e	() 4,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	5,164	$[\frac{100}{189.4}]$	2,727	0.0	2,730
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 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 +77.0		
b	競落	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -12.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +77.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +55.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 +77.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +77.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 2,830 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		既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号	-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 (\quad 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	山間部の農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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 (\quad 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	鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原158番1	2700005006118-0000
2	鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原158番5	2700005006122-0000
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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -29), 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 (7,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和7年7月2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 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, 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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (標準地, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, etc.), (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, 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	257113 -48			更地	()	不整形	南東8.4m市道、南西6.1m角地		(都) (70,400)			
b	257113 -49			更地	()	ほぼ正方形	北西3m市道 中間画地		(都) (70,240)			
c	257113 -50			建付地	()	不整形	南西5m市道 中間画地		(都) (70,300)			
d	257113 -51			建付地	()	ほぼ長方形	西5m私道 中間画地		(都) (70,300)			
e	257113 -52			更地	()	ほぼ長方形	西2m市道、北1m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	() 8,482	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	8,903	$[\frac{100}{100.9}]$	8,824	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,820		
b	() 6,981	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	7,263	$[\frac{100}{90.2}]$	8,052	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,050		
c	() 10,350	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	12,356	$[\frac{100}{132.0}]$	9,361	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,360		
d	() 11,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,238	$[\frac{100}{111.7}]$	10,956	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,000		
e	() 10,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	10,393	$[\frac{100}{107.9}]$	9,632	$[\frac{100}{100}]$	9,630		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.4	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 -3.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0	
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0	
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0	
d	正常	%/月 -0.08	街路 -5.0 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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0	
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0	
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,400 円/㎡〕					

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地により再調達原価の把握が困難であるため。								
(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
				街路	交通・接近			環境	行政	
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 (\quad 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	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 <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 (\quad 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 I D
1	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 8 番	2700005001059-0000
2	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 8 番 1	2700005001060-0000
3	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 9 番	2700005001064-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -30	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	3,840,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 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15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2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市鹿野町鹿野字出合1153番8				②地積 (㎡)	254	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,300)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	小規模に分譲された住宅地域	街路	基準方位北 5m 市道	交通施設	浜村駅南東 6.2km	法令規制	(都) (70,300)		
(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	15,100 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、鳥取市鹿野町及び隣接の鳥取市気高町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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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
	鳥取（県） - 25	[99.0] / 100	100 [100]	100 [77.0]	[100] / 100	14,900					
(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 15,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況						
	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/㎡		[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。 [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 -0.7%	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	257111 - 58			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道、南3.5m二方路		(都) (70, 360)	
b	257113 - 53			更地	()	不整形	北東17m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	257113 - 55			建付地	()	ほぼ長方形	北15m市道、東2.5m、南3m三方路		(都) (70, 400)	
d	257113 - 56			建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道、西6m角地		(都) (80, 360)	
e	257113 - 54			建付地	()	台形	北5m市道、南東3m二方路		(都) (70, 300)	
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	() 21,139	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,888	$[\frac{100}{131.3}]$	15,909	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,900
b	() 18,801	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,335	$[\frac{100}{130.9}]$	14,771	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,800
c	() 12,952	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,644	$[\frac{100}{86.4}]$	14,634	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,600
d	() 17,682	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	16,572	$[\frac{100}{109.1}]$	15,190	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,200
e	() 19,231	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	18,959	$[\frac{100}{122.4}]$	15,489	$[\frac{100}{100}]$	15,500
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 -0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -1.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 15,100 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		既成住宅地により再調達原価の把握が困難であるため。								
(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
				街路	交通・接近			環境	行政	

(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 (\quad 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	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 <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 (\quad 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	鳥取市鹿野町鹿野字出合1153番8	2700010005059-0000
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		