

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
智頭（県） - 1	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	2,620,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	八頭郡智頭町大字智頭字道ノ下1636番8				②地積 (㎡)	109	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 18.0m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 5m町道	交通	智頭駅 南東 250m	法令	(都) (70,300)
	⑤地域要因の将来予測	町中心部の古くからの住宅地域で、特段の変動要因もなく、地価は下落基調で推移すると予測する。												
(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	24,000 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	同一需給圏は智頭町ほか周辺の住宅地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。一般住宅のほかにも多様な用途での利用も見られる住宅地域で、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は130㎡程度で、300万円程度の物件が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町中心部の古くからの一般住宅を中心とした住宅地で、取引の中心は自用目的である。アパート等がなく、適正な賃料水準の把握が困難なため、収益還元法は適用しない。市場の実態をより反映した比準価格を試算し、指定基準地との検討を踏まえ、過去の価格形成要因の変動状況、市場の特性等に留意して、試算価格を再吟味し、妥当と判断して鑑定評価額を上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	地域要因	街路			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			街路	交通	環境	行政	その他		
(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	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	八頭（県） - 3	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100	23,900		交通	0.0	交通	-3.0	環境	-39.0	
(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	[] / 100		[100] / []	[] / 100			画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
	前年標準価格	25,000 円/㎡		[] / 100	[100] / []			その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
	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 標準地番号	公示価格 円/㎡											
②変動率	年間	-4.0%	半年間	%										
<p>③ 価格形成要因の変動状況</p> <p>[一般的要因] 景気は低調な状況が継続しており、個人消費は低調で、住宅投資も減少傾向。智頭町人口は減少傾向で、地価は下落傾向が継続。</p> <p>[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、地価は下落傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 特にない</p>														

(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	197073-5				建付地	()	ほぼ長方形	東3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	197073-10				建付地	()	ほぼ整形	西7m町道 中間画地		(都) (70, 400)
c	197073-4				建付地	()	ほぼ台形	南5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
d	197073-3				更地	()	ほぼ台形	南8m国道、北9m 二方路		(都) (70, 400)
e	197073-9				更地	()	不整形	北東4m町道、南 2.5m 準角地		(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	() 15,126	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[89.2]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,487	$\frac{100}{[93.0]}$	24,180	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,200
b	() 35,496	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	33,473	$\frac{100}{[117.3]}$	28,536	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,500
c	() 18,700	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[88.9]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	19,062	$\frac{100}{[80.8]}$	23,592	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,600
d	() 27,500	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,233	$\frac{100}{[108.8]}$	24,111	行政 0.0 その他 0.0	24,100
e	() 17,427	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[93.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	22,902	$\frac{100}{[96.0]}$	23,856	$\frac{[100]}{100}$	23,900
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 -0.30	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.30	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.30	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 -28.7	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 -2.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 24,000 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 <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	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 [\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							
<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		郡部における住宅地域で、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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
智頭（県） -2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印
鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	八頭郡智頭町大字中原字餘小路1 1 4 番1				②地積 (㎡)	441	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)
	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			
	1:2	住宅 W2	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	南西15m国道	水道 下水	山郷駅 150m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 15 m 国道	交通施設	山郷駅 北東 150m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い既成住宅地域で、当分の間は現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は緩やかな下落傾向にあり需要は弱く、同傾向が継続すると予測する。							
(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	基準価格	8,200 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	同一需給圏は智頭町ほか周辺の農家住宅を中心とした住宅地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。取引は停滞しており、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は450㎡程度で、400万円程度以下の物件が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	やや郊外の農家住宅を中心とした住宅地で、取引の中心は自用目的である。賃貸需要がなく、適正な賃料水準の把握が困難なため、収益還元法は適用しない。市場の実態をより反映した比準価格を試算し、過去の価格形成要因の変動状況、市場の特性等に留意して、試算価格を再吟味し、これを妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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
	標準地番号	-							
	公示価格	[] / 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
	-								
	前年指定基準地の価格	[] / 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 <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] 景気は低調な状況が継続しており、個人消費は低調で、住宅投資も減少傾向。智頭町人口は減少傾向で、地価は下落傾向が継続。				
	前年標準価格 8,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、地価は下落傾向にある。				
	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				[個別的要因] 特にない				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
	標準地番号								
	公示価格								
	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	197073 - 2				建付地	()	不整形	東6m国道、北3m角地		都計外
b	197073 - 8				更地	()	不整形	南東6m県道中間画地		都計外
c	197073 - 6				更地	()	不整形	北西4m道路中間画地		都計外
d	197072 - 1				更地	()	不整形	西6m県道中間画地		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	() 4,979	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	6,999	$\frac{100}{[85.6]}$	8,176	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,180
b	() 6,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,784	$\frac{100}{[70.0]}$	8,263	画地 0.0 行政 0.0	8,260
c	() 7,005	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	7,379	$\frac{100}{[89.3]}$	8,263	その他 0.0	8,260
d	() 5,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,587	$\frac{100}{[68.4]}$	8,168	[$\frac{100}{100}$]	8,170
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 -0.20	街路 0.0 画地 -14.1	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 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.20	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -17.0 その他 0.0	環境 -14.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.20	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -25.0		
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		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 8,200 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	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 [\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) (%)
直接 法						()	(-) %
	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	郡部における農家住宅地域で、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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	3,830,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	八頭郡智頭町大字埴師字石田674番2外				②地積 (㎡)	355	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	土師駅 400m	(その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、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 24.0m、奥行 約 15.0m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 10m国道	交通	土師駅 北東 400m	法令	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い幹線道路沿いの既成住宅地域で、当分の間は現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は緩やかな下落傾向が継続しており、需要は弱く、同傾向が継続すると予測する。												
(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	基準価格	10,800 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	同一需給圏は智頭町ほか周辺の農家住宅を中心とした住宅地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。農家住宅のほか一般住宅、事業所等多様な用途での利用も見られる住宅地域で、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は360㎡程度で、400万円前後程度の物件が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	やや郊外の農家住宅を中心とした住宅地で、取引の中心は自用目的である。賃貸需要がなく、適正な賃料水準の把握が困難なため、収益還元法は適用しない。市場の実態をより反映した基準価格を試算し、指定基準地との検討を踏まえ、過去の価格形成要因の変動状況、市場の特性等に留意して、試算価格を再吟味し、妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	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
	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
	八頭（県） - 3	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [135.1]	[100] / 100	10,800			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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		前年標準価格 11,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は低調な状況が継続しており、個人消費は低調で、住宅投資も減少傾向。智頭町人口は減少傾向で、地価は下落傾向が継続。								
	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。地価は緩やかな下落傾向にあり、周辺住宅地の市場動向は需要が弱い。								
	②変動率		年間 -1.8%	半年間 %		[個別的要因] 特にない								

(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	1970 73 -1				建付地	()	不整形	北西10m国道、 南西5m角地		都計外
b	1970 73 -6				更地	()	不整形	北西4m道路 中間画地		都計外
c	1970 73 -7				更地	()	ほぼ整形	西3m町道 中間画地		都計外
d	1970 72 -2				更地	()	ほぼ整形	北7m県道 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	() 6,289	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	8,252	$\frac{100}{[90.3]}$	9,138	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,140
b	() 7,005	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	7,379	$\frac{100}{[70.0]}$	10,541	画地 0.0 行政 0.0	10,500
c	() 9,000	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,676	$\frac{100}{[80.4]}$	10,791	その他 0.0	10,800
d	() 13,600	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,328	$\frac{100}{[119.3]}$	11,172	[$\frac{100}{100}$]	11,200
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 -0.20	街路 0.0 画地 -18.2	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 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.20	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -19.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 -0.20	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 -3.0 その他 0.0	環境 +23.0		
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		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 10,800 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				既存集落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	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 [\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							
<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	郡部における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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ