

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

鑑定評価額	9,480,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	鳥取市美萩野2丁目152番				②地積 (㎡)	316	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 350 m、南 150 m、北 100 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	末恒駅南東 800m	法令規制	1低専 (50,80)		
(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	30,000 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、美萩野地区を中心とする鳥取市北西部の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等が想定される。郊外新興住宅地域では、金利低下の影響等で需要の回復が見られており、美萩野地区においても需要の回復が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で900～1,000万円程度が中心と見込まれる。										
(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。対象基準地は旧鳥取市北西方の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域内で、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。対象基準地は中規模一般住宅が区画整然とした住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	[一般的要因] ワクチン接種が進み、閉塞感の脱却が進んだが、第7次感染が拡大し、不動産市場は多様で、影響は充分には把握できない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,800 円/㎡			[地域要因] 郊外型の住宅地域で、需要は安定的に転換している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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	227033 - 51			建付地	()	台形	南6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)					
b	227033 - 52			更地	()	長方形	南東9m市道 中間画地		1 低専 (60, 100)					
c	227033 - 50			建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)					
d	227031 - 16			更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)					
e	227053 - 59			建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等					
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	() 27,266	100 [100]	[101.0] 100	100 [100]	100 [101.0]	27,266	100 [101.0]	26,996	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,000				
b	() 32,960	100 [100]	[100.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	32,605	100 [102.5]	31,810	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,800				
c	() 30,200	100 [100]	[101.1] 100	100 [100]	100 [100]	30,532	100 [101.0]	30,230	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,200				
d	() 35,748	100 [100]	[100.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	35,536	100 [100]	35,536	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	35,500				
e	() 38,615	100 [100]	[98.6] 100	100 [100]	100 [102.0]	37,328	100 [124.8]	29,910	[100] 100	29,900				
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 +0.04	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	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.5	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			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 +0.04	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	0.0
			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 +0.04	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	0.0
			画地	+1.0	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	0.0	交通・接近	-4.0	環境	+30.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 30,000 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				既成住宅地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 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	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) (-) %
<input type="checkbox"/>	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
<input type="checkbox"/>	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 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 <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

鑑定評価書（令和4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） - 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	61,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月17日	(6) 路線価	[令和4年1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市青葉町2丁目224番				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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	鳥取 2.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 10.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも共同住宅も介在する住宅地域	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	鳥取駅北 2.7km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,500 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、「千代川」以東の旧鳥取市旧市街地の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。但し、人気の高い中学校区に位置しており、根強い需要がある。土地は150㎡程度で900万程度、新築の戸建住宅で3,000万程度の物件が需要の中心であろう。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域及び周辺地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、面積が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、収益還元法の採用を断念せざるを得なかった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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） - 3	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]	61,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因	[一般的要因] 住宅地においては、コロナの影響は少なく、良好な住宅地については需要が回復しつつある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 61,000 円/㎡			[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
② 変動率		年間 +0.8%	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	227081 - 22			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		近商 (90, 200) 準防					
b	227101 - 8			建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		1 中専 (70, 160) 準防					
c	227053 - 48			建付地	()	長方形	北東5m市道 中間画地		近商 (90, 200) 準防					
d	227081 - 1			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)					
e	227053 - 47			更地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西4m 角地		1 中専 (70, 200) 準防					
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	() 61,725	100 [100]	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	62,095	100 [100]	62,095	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	63,300				
b	() 57,552	100 [100]	[100.8] 100	100 [100]	100 [101.0]	57,438	100 [100]	57,438	画地 +2.0 行政 0.0	58,600				
c	() 41,214	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [81.0]	50,881	100 [84.5]	60,214	その他 0.0	61,400				
d	() 59,728	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	59,728	100 [97.0]	61,575	[102.0] 100	62,800				
e	() 60,466	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [99.8]	60,587	100 [100]	60,587		61,800				
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	0.0	交通・接近	0.0	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		
b	正常	% / 月 +0.07	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	0.0
			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 0.00	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	-12.0
			画地	-19.0	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	0.0	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 0.00	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	0.0
			画地	-0.2	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： 61,500 円/㎡】								

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和4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） - 3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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「居居表示」等	鳥取市西町3丁目411番				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	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 m程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路			
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市中心部の戸建住宅を主とする住宅地域で、良好な居住環境を維持し発展を続けている。土地価格は概ね横ばいで推移している。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	66,200 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、西町、東町、湯所町地区の山の手住宅地域周辺の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、所得水準の高い個人、法人が多いと見られる。他圏域からの転入も見られる人気の高い住宅地域である。高い知名度、良好な居住環境を維持しており、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地総額で概ね2,000万円前後と見られる。										
(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見られる。収益還元法は、居住の快適性を重視する地域のため収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いものと見られる。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、試算価格を再吟味して比準価格重視し、収益価格を参考に留め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] コロナ禍が続いており、加えてウクライナ・ロシア問題が全般に悪影響を及ぼしている。							
	前年標準価格 84,000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 鳥取 - 13		公示価格 84,000円/㎡									
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%								

(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	227101 - 36			更地	()	ほぼ正方形	南東6m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防		
b	227083 - 73			更地	()	長方形	北東8m市道 中間画地		近商 (80, 300) 準防		
c	227083 - 74			更地	()	長方形	南東4m市道 中間画地		1 中専 (70, 160) 準防		
d	227031 - 94			更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (70, 100) 準防		
e	227101 - 29			更地	()	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		2 中専 (70, 200) 準防		
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	() 86,406	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,712	$\frac{100}{[100]}$	84,712	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	85,600	
b	() 81,726	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	81,726	$\frac{100}{[100]}$	81,726	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	82,500	
c	() 62,518	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,292	$\frac{100}{[72.8]}$	84,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	85,000	
d	() 68,361	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	71,959	$\frac{100}{[86.4]}$	83,286	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	84,100	
e	() 70,789	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	70,789	$\frac{100}{[88.0]}$	80,442	$[\frac{101.0}{100}]$	81,200	
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 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -25.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 0.00	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	街路 0.0 交通・接近 -1.0 環境 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
c	正常	%/月 0.00	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 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -12.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
d	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -12.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
e	正常	%/月 0.00	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 -12.0	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -12.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,000 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		既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 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	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" 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) (%)
	4,632,665	736,130	3,896,535	3,056,340	840,195	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格		16,281,300 円 (66,200 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

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

(3)-2 想定建物の状況													
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)									
共同住宅	98.40	L S 3		295.20									
⑤公法上の規制等													
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等						
1 住居 準防	70%	200%	200%	246㎡	13.0m × 19.0m		前面道路：市道 8.0m 特定道路までの距離： m						
⑥想定建物の概要				ファミリータイプ、約45㎡		⑦有効率 100.0%		外階段のため の理由					
(3)-3 総収益算出内訳													
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)				
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)				
1 ~ 3	住宅	98.40	100.0	98.40	1,360	133,824	2.0		267,648				
~													
~													
~													
計		295.20	100.0	295.20		401,472			802,944				
⑨年額支払賃料				401,472 円 × 12ヶ月 =				4,817,664 円					
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 295.20 ㎡ × 12ヶ月 =				0 円					
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠													
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円					
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金により担保されているため計上しない。						0 円			
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				4,817,664 円 × 4.0 %				+ 192,707 円					
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										4,624,957 円			
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				802,944 円 × 96.0 % × 1.00 % =				7,708 円					
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)				円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円					
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % =				0 円					
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,632,665 円				(18,832 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料													
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料			
a	22708 (収 -2)	1,402 (1,344)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,362円/㎡			
b	22708 (収 -3)	1,495 (1,452)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	100 [100]	1,359				
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B			

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	159,600 円	39,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	144,530 円	4,817,664 ×	3.0 %
③公租公課	土地 33,000 円	査定額	
	建物 319,200 円	39,900,000 ×	50.0% × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	736,130 円	(2,992円/㎡)	(経費率 15.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	39,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 295.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	3,056,340 円 (12,424 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,632,665	円
②総費用		736,130	円
③純収益 ①-②		3,896,535	円
④建物等に帰属する純収益		3,056,340	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		840,195	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		814,065	円
		(3,309	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	16,281,300円	(66,200 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	鳥取市湖山町南3丁目108番36				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,80) (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	湖山 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 150m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域である。	街路	基準方位北、6m 市道	交通施設	湖山駅南西 1km	法令規制	1 低専 (50,80)			
	⑤地域要因の将来予測	熟成した郊外分譲住宅地域であり、現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横ばいかやや上昇傾向になるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(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	53,500 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、旧鳥取市内で千代川以西に形成されている郊外分譲住宅地を主とする一般住宅地域である。近隣地域及びその周辺は鳥取大学を中心とした教育施設が多い住宅地域であり、利便性は良く、子育て世代の核家族からの需要は多いが、価格水準は高めである。画地規模は現在の一般住宅地としては標準的で、総額は1000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は周辺類似地域の分譲住宅地の取引事例と当該地域の品等とを十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、千代川以西における今後の宅地開発の動向、周辺街路整備の進捗状況等の地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +12.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 64,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [102.0]	100 [121.0]	[102.0] / 100	53,400						
(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 価格変動要因の								
	前年標準価格	52,900 円/㎡			【一般的要因】 低金利政策は継続しており、ウッドショック等の影響は見られず、住宅着工戸数は堅調であり、分譲住宅地の需要も旺盛である。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	【地域要因】 近隣地域及びその周辺は鳥取大学を中心とした郊外の学園都市であり、子育て世代には根強い人気がある住宅地域である。							
② 変動率	年間	+1.1%	半年間	%	【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	227031 - 41			更地	()	長方形	東4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)			
b	227031 - 71			更地	()	正方形	東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)			
c	227081 - 14			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		2 中専 (60, 200) 地区計画等			
d	227081 - 45			建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)			
e	227101 - 42			建付地	()	不整形	北西5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)			
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	() 48,619	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,282	$\frac{100}{[96.2]}$	50,189	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,200		
b	() 55,957	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	55,514	$\frac{100}{[98.5]}$	56,359	画地 +2.0 行政 0.0	57,500		
c	() 59,375	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	59,672	$\frac{100}{[113.4]}$	52,621	その他 0.0	53,700		
d	() 51,570	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,711	$\frac{100}{[98.5]}$	51,483	[102.0] 100	52,500		
e	() 54,997	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	63,376	$\frac{100}{[122.4]}$	51,778		52,800		
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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -1.5				
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.5 その他 0.0	環境 0.0				
c	正常	%/月 +0.05	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0				
d	正常	%/月 +0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.5 その他 0.0	環境 0.0				
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -3.0	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 +7.0 その他 0.0	環境 +10.0				
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 53,500 円/㎡]					

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、適用できない。								
(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		月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	① 総収益 (円)	② 総費用 (円)	③ 純収益 (円)	④ 建物に帰属する 純収益 (円)	⑤ 土地に帰属する 純収益 (円)	⑥ 未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦ 還元利回り (r-g) (-) %
	⑧ 収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	公法上の規制が第一種低層住居専用地域で、容積率が制約され収益性が低く、妥当性を欠くため、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
① 収入の現価の総和 (円)	② 支出の現価の総和 (円)	③ 投下資本収益率 (%)	④ 販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤ 分譲可能床面積 (㎡)	⑥ 建築工事費 (円/㎡)	⑦ 延床面積 (㎡)
⑧ 開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） -5	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	4,390,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月18日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	鳥取市立川町3丁目317番				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)		
	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	鳥取 1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 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 5.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	1住居 (70,200) 準防 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地の住宅地域であり、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。鳥取市中心部へ比較的近いが競争力はやや劣る。地価水準は底値付近であり、概ね横ばいにて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,200 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	同一需給圏を、鳥取市の旧市街地に住宅地域の存する圏域と判定した。その中でも「立川町」「吉方町」に存する住宅地域との関連が強い。古くからの住宅地域であり他地域からの転入は少なく、新興住宅地との競合もあり、競争力はやや劣る。地価水準は長期的な下落により底値付近に達したとみられ、概ね横ばいの状況にある。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で500万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧市街地の古くからの住宅地域に所在し、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、比準価格の規範性は高い。なお、賃貸建物の想定が困難な画地規模のため、収益価格の試算はできない。また、既存住宅地のため積算価格の試算はできない。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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況要因	【一般的要因】 木材価格高騰に加え、その他の建築資材にも直上がりが発生し、不安定な局面にある。							
	前年標準価格 38,200 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	鳥取 - 8									
	公示価格	38,200 円/㎡									
	② 変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%						

(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	227031-9			更地	()	不整形	南西15m県道、北西3m角地		1住居 (60, 200)					
b	227031-77			建付地	()	不整形	西3m市道、北3m二方路		1住居 (70, 160) 準防					
c	227081-9			更地	()	ほぼ長方形	東5m市道中間画地		近商 (90, 300) 準防					
d	227081-19			更地	()	ほぼ長方形	北4m市道中間画地		1住居 (70, 160) 準防					
e	227101-10			更地	()	ほぼ長方形	南4m市道中間画地		1住居 (70, 160) 準防					
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	() 43,215	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	44,776	$\frac{100}{[117.3]}$	38,172	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,200				
b	() 34,198	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.7]}$	39,904	$\frac{100}{[104.8]}$	38,076	画地 0.0 行政 0.0	38,100				
c	() 42,388	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,530	$\frac{100}{[116.5]}$	38,223	その他 0.0	38,200				
d	() 41,468	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	42,665	$\frac{100}{[111.2]}$	38,368		38,400				
e	() 35,412	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,718	$\frac{100}{[91.1]}$	38,110	$[\frac{100}{100}]$	38,100				
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 +0.04	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	+13.0
			画地	-3.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／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	+3.0	環境	+6.0
			画地	-14.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+4.0	環境	+12.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.02	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	+8.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	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	0.0	環境	-8.0
			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： 38,200 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				既成住宅地であり、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
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	賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。					

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 <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