

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (八頭(県) -1), 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 (5,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年7月4日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) 路線価又は倍率 (1.0倍), (6) 路線価 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (180), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ区画), (6) 接面道路の状況 (北西6m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (郡家650m), (9) 法令上の規制等 ((都)(70,400), (その他)(70,360)), (2) 標準的使用 (戸建住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約12.0m, 規模180㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項: 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域), (5) 地域要因の将来予測 (新規分譲地の取引価格は需要回復の動きが顕著...), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は八頭町一円とした...), (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正して求めた価格...), (8) 公示価格 (代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格), (10) 対年標準価格等の前 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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	227083 - 32			更地	( )	不整形	南西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	227083 - 34			建付地	( )	不整形	北西12m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	227081 - 64			更地	( )	ほぼ長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	227083 - 30			建付地	( )	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
e	227083 - 21			更地	( )	不整形	南5m道路、北3.5m 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	( ) 31,307	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	32,840	$\frac{100}{[108.0]}$	30,407	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,400
b	( ) 23,797	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	31,190	$\frac{100}{[108.2]}$	28,826	画地 0.0 行政 0.0	28,800
c	( ) 27,120	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	28,154	$\frac{100}{[94.0]}$	29,951	その他 0.0	30,000
d	( ) 29,064	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,006	$\frac{100}{[97.0]}$	29,903		29,900
e	( ) 28,878	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	29,199	$\frac{100}{[95.5]}$	30,575	$[\frac{100}{100}]$	30,600
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 0.0	環境 +8.0		
			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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	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 -6.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 +0.04	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 -2.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 0.0	環境 -3.0		
			画地 -1.1	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							
<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	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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (八頭(県) -2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

鑑定評価額: 4,360,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年7月4日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和4年1月) 路線価又は倍率 (1.1倍), (6) 路線価 (倍率種別)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

(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	227083 - 38			底地	( )	ほぼ長方形	北5m町道、東4.5m角地		(都) (70, 300)					
b	227033 - 27			更地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道中間画地		都計外					
c	227083 - 43			更地	( )	ほぼ正方形	南西9m県道中間画地		(都) (70, 400)					
d	227083 - 35			底地	( )	ほぼ整形	北東4m県道中間画地		都計外					
e	227083 - 41			更地	( )	ほぼ台形	南東10m県道中間画地		(都) (70, 400)					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	( 12,864 ) 16,080	100 [ 100 ]	[ 95.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 103.0 ]	14,894	100 [ 144.8 ]	10,286	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,300				
b	( ) 9,600	100 [ 100 ]	[ 93.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	8,995	100 [ 90.1 ]	9,983	画地 0.0 行政 0.0	9,980				
c	( ) 15,684	100 [ 100 ]	[ 92.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	14,445	100 [ 138.4 ]	10,437	その他 0.0	10,400				
d	( 9,019 ) 9,019	100 [ 100 ]	[ 96.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	8,954	100 [ 85.7 ]	10,448		10,400				
e	( ) 13,000	100 [ 100 ]	[ 98.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	12,831	100 [ 121.1 ]	10,595	[ 100 ] 100	10,600				
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 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.5	交通・接近	+5.0	環境	+40.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.5	交通・接近	+4.0	環境	-12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.5	交通・接近	+7.0	環境	+25.0
			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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+4.0	環境	-15.0
			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 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+3.0	環境	+12.0
			画地	0.0	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： 10,400 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 %/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	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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
八頭（県） -3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 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4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	八頭郡八頭町国中宇森谷前596番25外				②地積 (㎡)	783	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はないが、人口減少、都市部への住み替え流出等により土地需要は減衰的で推移し、今後も同様の傾向が続くものと予測する。									
(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	13,900 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、八頭町の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が中心である。人口減少により土地需要は低調に推移している。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補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。対象基準地は一般住宅の中に店舗等が見られる県道沿いの住宅地域に所在し、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) 公示価格を	① 代表標準地	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) 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	[ ] / 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		③ 変動状況要因	[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。							
	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			[地域要因] 住宅地域で静態的に推移し、需要はやや減衰的である。							
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地	標準地									
	前年標準価格	14,100 円/㎡									
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	年間	-1.4 %	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	227083 - 38			底地	( )	ほぼ長方形	北5m町道、東4.5m角地		(都) (70, 300)					
b	227083 - 43			更地	( )	ほぼ正方形	南西9m県道中間画地		(都) (70, 400)					
c	227033 - 30			建付地	( )	ほぼ長方形	北9.5m県道中間画地		(都) (70, 400)					
d	227083 - 39			更地	( )	長方形	北西7m町道中間画地		(都) (70, 400)					
e	227083 - 40			底地	( )	不整形	東7.5m町道中間画地		(都) (70, 400)					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	( 12,864 ) 16,080	100 [ 100 ]	[ 95.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 103.0 ]	14,894	100 [ 107.0 ]	13,920	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,900				
b	( ) 15,684	100 [ 100 ]	[ 92.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	14,445	100 [ 101.5 ]	14,232	画地 0.0 行政 0.0	14,200				
c	( ) 18,081	100 [ 100 ]	[ 93.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	16,942	100 [ 101.5 ]	16,692	その他 0.0	16,700				
d	( ) 22,000	100 [ 100 ]	[ 95.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	21,076	100 [ 150.4 ]	14,013		14,000				
e	( 7,662 ) 10,945	100 [ 100 ]	[ 95.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 76.0 ]	13,696	100 [ 101.5 ]	13,494	[ 100 ] 100	13,500				
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 -0.15	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	+12.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.5	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		
c	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.5	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		
d	正常	%／月 -0.15	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	+55.0
			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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.5	環境	0.0
			画地	-24.0	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： 13,900 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
八頭（県） -4	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	3,300,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 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4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	八頭郡八頭町日田字向田426番3				②地積 (㎡)	641	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	丹比 1.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの農家集落地域	街路	基準方位 北 8 m 県道	交通施設	丹比駅南東 1.3km	法令規制	都計外			
(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	5,150 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、八頭町一円とした。典型的な需要者は、地元を志向する個人が中心で他圏域からの転入はほとんどない。農家集落では、人口減少、農業従事者の減少で土地取引は少ない傾向で推移しており、価格も下落傾向が続く。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は農家集落内で、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。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、取引市場の減退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	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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,200 円/㎡		③ 変動状況要因	[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。						
	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] 農家集落で需要は減衰的である。						
	② 変動率		年間	-1.0 %		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	227083 - 47			建付地	( )	ほぼ台形	北西3m町道 中間画地		都計外	
b	227081 - 73			底地	( )	ほぼ正方形	南3m町道 中間画地		都計外	
c	227083 - 44			更地	( )	ほぼ長方形	南西10m国道、 北西3m角地		都計外	
d	227083 - 35			底地	( )	ほぼ整形	北東4m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	( 2,700 )	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	3,768	$\frac{100}{[ 73.3 ]}$	5,141	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,140
b	( 3,286 ) 4,694	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	4,666	$\frac{100}{[ 89.3 ]}$	5,225	画地 0.0 行政 0.0	5,230
c	( 7,250 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{92.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	6,611	$\frac{100}{[ 129.4 ]}$	5,109	その他 0.0	5,110
d	( 9,019 ) 9,019	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	8,954	$\frac{100}{[ 169.6 ]}$	5,279		5,280
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	親族間取引	%/月 -0.15	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 -11.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -18.0		
b	正常	%/月 -0.15	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +75.0		
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		
才比準価格決定の理由							[比準価格: 5,150 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 [ ] /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	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
八頭（県） - 5	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	1,410,000 円	1㎡当たりの価格	3,600 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]	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		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
				(6) 路線価	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	八頭郡八頭町下野字上野土居518番1外				②地積 (㎡)	393	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				
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	南西10m県道	水道 下水	因幡船岡 6.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 100m、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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ農家集落地域	街路	基準方位北、10m県道	交通施設	因幡船岡駅南東 6.9km	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	古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,600 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、八頭町内及び隣接する鳥取市河原町、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で他圏域からの転入は少ないと史料する。過疎化、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱く、土地価格は下落傾向が続いていると史料する。農家集落地域での取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。										
(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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年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 変動状況 変動形成要因の	[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 3,650円/㎡			[地域要因] コロナ禍が続いているが、行動制限緩和により周辺宿泊施設、観光施設への来客数は増加が見込まれる。							
	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 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	②変動率	年間 -1.4%	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	227083 - 48			更地	( )	不整形	南西5m県道 中間画地		都計外	
b	227081 - 67			底地	( )	不整形	南西4.5m町道 中間画地		都計外	
c	227081 - 73			底地	( )	ほぼ正方形	南3m町道 中間画地		都計外	
d	227083 - 47			建付地	( )	ほぼ台形	北西3m町道 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	( ) 2,300	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 98.0 ]	2,288	$\frac{100}{[ ]}$ [ 68.5 ]	3,340	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,340
b	( ) 2,633 3,761	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 93.1 ]	3,999	$\frac{100}{[ ]}$ [ 111.3 ]	3,593	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,590
c	( ) 3,286 4,694	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100 ]	4,666	$\frac{100}{[ ]}$ [ 115.2 ]	4,050	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,050
d	( ) 2,700	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 99.0 ]	3,768	$\frac{100}{[ ]}$ [ 99.6 ]	3,783	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,780
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 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 -0.15	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 +5.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	親族間取引	%/月 -0.15	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 +2.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,600 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 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	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 <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
八頭（県） - 6	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	5,650,000 円	1㎡当たりの価格	6,800 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	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	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「居居表示」等	八頭郡八頭町新興寺字門田72番2外				②地積 (㎡)	831	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 150m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 840 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	農家住宅の建ち並ぶ農家集落地域	街路	基準方位北、4.5 m町道	交通施設	安部駅南東 1.9km	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	古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,800 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、八頭町内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で他圏域からの転入は少ないと思考する。過疎化、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱く、土地価格は下落傾向が続いているものと思料する。農家集落地域での取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。							
(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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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 6,900円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。				
	②変動率	年間 -1.4%	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	227084 - 1			更地	( )	台形	南東6m町道、北4m角地		(都)(80,360)土砂災害警戒区域	
b	227083 - 27			更地	( )	ほぼ長方形	北東2.5m町道、南東2.2m角地		都計外土砂災害特別区域	
c	227081 - 67			底地	( )	不整形	南西4.5m町道中間画地		都計外	
d	227083 - 26			建付地	( )	ほぼ長方形	南8m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	( ) 7,336	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,169	$\frac{100}{[110.3]}$	6,500	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,500
b	( ) 6,500	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	6,649	$\frac{100}{[93.0]}$	7,149	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,150
c	( 2,633 ) 3,761	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	3,999	$\frac{100}{[64.4]}$	6,210	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,210
d	( ) 6,390	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,748	$\frac{100}{[105.9]}$	7,316	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,320
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.15	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -4.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -6.9	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 -1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,800 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 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) ( $\quad$ - $\quad$ ) %
						( $\quad$ )	( $\quad$ - $\quad$ ) %
	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	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 <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