

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -31), 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 (2,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 19 日), (6) 路線価 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 7 月 1 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 (Location: 鳥取市青谷町青谷字口堤谷 2 8 1 6 番 2 1, Area: 197 m², Regulations: (都) (70,400)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東 100m, 西 100m, 南 100m, 北 50m, Scale: 180 m²程度), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (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 (Comparison method: 14,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price: 14,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 鳥取 (県) - 25, Previous price: 11,800 円/㎡), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 14,200 円/㎡, Change rate: -1.4%)

| 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 | 237103 -31 | | | 更地 | () | 不整形 | 北東8m市道 中間画地 | | (都) (70, 400) | |
| b | 237031 -70 | | | 更地 | () | 長方形 | 東6m市道 中間画地 | | 都計外 | |
| c | 237103 -29 | | | 更地 | () | 台形 | 北西6m県道、南 東2m 二方路 | | (都) (70, 360) | |
| d | 237103 -30 | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北5m市道、東4m 角地 | | (都) (70, 300) | |
| 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 | () 14,074 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{96.4}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 14,281 | $\frac{100}{[104.0]}$ | 13,732 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 13,900 |
| b | () 13,497 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{99.6}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | 13,443 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 14,003 | 画地 +1.0 行政 0.0 | 14,100 |
| c | () 11,635 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{98.3}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[94.0]}$ | 12,167 | $\frac{100}{[86.7]}$ | 14,033 | その他 0.0 | 14,200 |
| d | () 12,062 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{98.1}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 11,488 | $\frac{100}{[84.2]}$ | 13,644 | | 13,800 |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{ }{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | $[\frac{101.0}{100}]$ | |
| 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 -0.13 | 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 +2.0 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 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 -4.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| c | 正常 | %/月 -0.13 | 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 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 -15.0 | | |
| d | 正常 | %/月 -0.13 | 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 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 -15.0 | | |
| 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： 14,000 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 | | 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 | 旧青谷町の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

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 (\quad 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5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -32), 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 (2,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月19日), (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5年7月1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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (鳥取市青谷町山根字掛栗618番外), ②地積 (394), ⑨法令上の規制等 (都計外), ③形状 (台形1:1), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が多い山間の既成住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南5m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (青谷5.5km), (その他)

Table with 5 columns: (2) ①範囲 (東150m, 西150m, 南250m, 北250m), 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20.0m, 規模400㎡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5m市道, 交通施設: 青谷駅南東5.5km, 法令規制: 都計外), ⑤地域要因の将来予測 (当該地域は山間の農家住宅地域であり、緩やかな衰退傾向にて推移していくものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 6,500 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: 同一需給圏を、鳥取市青谷町を中心とし、鳥取市気高町・鳥取市鹿野町をも含む範囲に農家集落の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定されるが、山間の農家住宅地域であり、他地域からの転入は少なく、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。農家住宅が多い古くからの住宅地域においては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し難い。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は鳥取市青谷町の山間の農家住宅地域に所在し、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、収益物件がなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既成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。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 (標準地), ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正: 街路交通環境画地行政その他), ⑧規準とした価格 (公示価格: 円/㎡), ⑨からの検討 (指定基準地)

Table with 10 columns: (9) 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)

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続), ②変動率 (年間 -1.5%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 鳥取市青谷町における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。; 地域要因: 地域要因に特段の変動はない。; 個別的要因: 個別的要因に特段の変動はない。)

| (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 | 237103 -33 | | | | 更地 | () | 不整形 | 南東4m市道 中間画地 | | 都計外 |
| b | 237031 -44 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4m市道、西4m角地 | | 都計外 |
| c | 237033 -13 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東10m県道、北4m角地 | | 都計外 |
| d | 237033 -49 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西2m市道、北1m角地 | | 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 | () 6,040 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{98.4}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 6,256 | $\frac{100}{[97.0]}$ | 6,449 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 6,450 |
| b | () 6,301 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{99.4}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 7,675 | $\frac{100}{[120.0]}$ | 6,396 | 画地 0.0 行政 0.0 | 6,400 |
| c | () 8,000 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{96.9}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 7,600 | $\frac{100}{[115.8]}$ | 6,563 | その他 0.0 | 6,560 |
| d | () 10,100 | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{97.6}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | 10,600 | $\frac{100}{[161.3]}$ | 6,572 | | 6,570 |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{]}{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | $[\frac{100}{100}]$ | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | %/月 -0.13 | 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 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 0.0 | 環境 -1.0 | | |
| b | 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 -1.0 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 +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 +4.0 その他 0.0 | 環境 +6.0 | | |
| d | 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 -6.0 行政 0.0 | 交通・接近 +4.0 その他 0.0 | 環境 +65.0 | | |
| 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 : 6,500 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 | 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 (\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 | 旧青谷町の古くからの農家住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

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 (\quad 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 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -33), 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 (3,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 19 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 7 月 1 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

| (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 | 237031-44 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4m市道、西4m角地 | | 都計外 |
| b | 237033-13 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東10m県道、北4m角地 | | 都計外 |
| c | 237031-33 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西4m市道、北3m角地 | | 都計外 |
| d | 237103-33 | | | | 更地 | () | 不整形 | 南東4m市道中間画地 | | 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 | () 6,301 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.4}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 7,675 | $\frac{100}{[141.4]}$ | 5,428 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 5,430 |
| b | () 8,000 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{96.9}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 7,600 | $\frac{100}{[140.2]}$ | 5,421 | 画地 0.0 行政 0.0 | 5,420 |
| c | () 4,119 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.4}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 4,014 | $\frac{100}{[74.8]}$ | 5,366 | その他 0.0 | 5,370 |
| d | () 6,040 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.4}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 6,256 | $\frac{100}{[116.8]}$ | 5,356 | | 5,360 |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $[\frac{ / }{100}]$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | $[\frac{100}{100}]$ | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | %/月 -0.08 | 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 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 +40.0 | | |
| b | 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 +5.0 行政 0.0 | 交通・接近 +6.0 その他 0.0 | 環境 +26.0 | | |
| 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 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 +5.0 その他 0.0 | 環境 -28.0 | | |
| d | 正常 | %/月 -0.13 | 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 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +18.0 | | |
| 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 : 5,400 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 | 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 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100 | | | | ⑳積算価格 円/㎡ | | | | | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 変動率 %/月 | 造成 工事費 | 標準化補正 | | | 月率 変動率 %/月 | 付 帯 費 用 | 標準化補正 | | | 月率 変動率 %/月 |
| | | | | 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 | 旧青谷町の古くからの住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

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

| | | | |
|-----------|-----|--------|-----|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 |
| 鳥取（県） -34 | 鳥取県 | 鳥取 | 氏名 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,430,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月12日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月26日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|-------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|----------|-----------------------|------|-------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 鳥取市里仁字畑崎村屋敷295番3外 | | | | ②地積 (㎡) | 302 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(70,400) (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 | | | | | |
| | 1:1 | 住宅W2 | 農家住宅が多い市街地近郊の住宅地域 | 北7m市道 | 水道 下水 | 鳥取 3.4km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150m、西 100m、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 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域 | 街路 | 標準方位北、7m市道 | 交通施設 | 鳥取駅西 3.4km | 法令規制 | 「調区」(70,400) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 市街化調整区域内の古くからの農家集落地域で、概ね静態的に推移しており地域要因に大きな変化は認められず、土地価格は緩やかな下落傾向が続くと予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 21,300 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、鳥取市中心部の西方から南西方に位置する市街化調整区域の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、個人等が他圏域からの転入は少ないと史料する。周辺には以前から事業所等が立地しているが、市街化調整区域内の土地利用規制のため大きな変化はない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は難しいが、土地総額で600万円程度が中心と史料する。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法は、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと史料する。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 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | - | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 | | 21,500円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | | | | |
| | 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 | | - | | [一般的要因] コロナ禍の影響は弱まっているが、原材料・資源価格の高騰による影響に引き続き注視する必要がある。 | | | | |
| | 公示価格 | | 円/㎡ | | - | | [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -0.9% | 半年間 | % | | | | | | |
| | | | | | [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。 | | | | | | |

| (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 | 237084 - 4 | | | 更地 | () | 不整形 | 北7.5m県道、東2m角地 | | 「調区」 (70, 400) | |
| b | 237083 - 100 | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西7m県道、北東6m角地 | | 「調区」 (80, 400) | |
| c | 237083 - 97 | | | 更地 | () | 不整形 | 西8m県道中間画地 | | 「調区」 (70, 400) | |
| d | 237083 - 98 | | | 建付地 | () | 袋地等 | 南東2m市道中間画地 | | 「調区」 (70, 240) | |
| e | 237083 - 101 | | | 建付地 | () | 台形 | 北西5.5m市道中間画地 | | 「調区」 (70, 330) | |
| 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 | () 15,900 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.5}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[80.7]}$ | 19,604 | $\frac{100}{[94.0]}$ | 20,855 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 20,900 |
| b | () 23,781 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.0}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 22,857 | $\frac{100}{[106.0]}$ | 21,563 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 21,600 |
| c | () 26,300 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{96.4}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 25,871 | $\frac{100}{[109.5]}$ | 23,626 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 23,600 |
| d | () 18,624 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.4}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 20,362 | $\frac{100}{[94.4]}$ | 21,570 | 行政 0.0 その他 0.0 | 21,600 |
| e | () 14,970 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.2}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[94.1]}$ | 19,727 | $\frac{100}{[93.1]}$ | 21,189 | $[\frac{100}{100}]$ | 21,200 |
| 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 -0.07 | 街路 0.0 画地 -19.3 | 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 -6.0 | | |
| b | 正常 | %/月 -0.07 | 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 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 +6.0 | | |
| c | 正常 | %/月 -0.10 | 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 -5.0 その他 0.0 | 環境 +13.0 | | |
| d | 正常 | %/月 -0.07 | 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 -8.0 行政 0.0 | 交通・接近 -5.0 その他 0.0 | 環境 +8.0 | | |
| e | 正常 | %/月 -0.07 | 街路 0.0 画地 -5.9 | 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 -5.0 その他 0.0 | 環境 -2.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 21,300 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100 | | | | ⑳積算価格 円/㎡ | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 変動率 %/月 | 造成 工事費 | 標準化補正 | 月率 変動率 %/月 | 付 帯 費 用 | 標準化補正 | 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) (%) |
| | | | | | | () | (-) % |
| | 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 市街化調整区域内の農家集落地域で、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5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -35), 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 (7,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月19日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5年7月1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 reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (鳥取市野坂字村土居244番), (2) 地積 (561), (3) 形状 (1:3.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が多い古くからの住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南東3.5m市道), (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 (鳥取6km), (9) 法令上の規制等 (調区70,400), (2) ①範囲 (東250m, 西100m, 南50m, 北50m), ②標準的使用 (農家住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約13.0m, 奥行約45.0m, 規模550㎡程度), (4) ④地域的特性 (特記事項), (5) ⑤地域要因の将来予測 (市街化調整区域に存する農家住宅地域で、静態的に推移しており、今後も同程度の環境を維持して推移していくと予測される。), (3) ④対象基準地の方位 (0.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 12,500 円/㎡), (6) ⑥市場の特性 (同一需給圏を、鳥取市郊外に広がる市街化調整区域または都市計画区域外に農家住宅地域が存する圏域と判定した。), (7) 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、鳥取市中心部から離れた市街化調整区域の農家住宅地域に存し、賃貸市場がないため収益価格の試算はできない。), (8) ⑧公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) ⑨指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格 (12,700 円/㎡), ⑪変動率 (年間 -1.6%, 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 | 237103-7 | | | 更地 | () | 不整形 | 北13m県道 中間画地 | | 「調区」 (70, 400) | |
| b | 237074-4 | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東7m県道、南4m 角地 | | 「調区」 (70, 400) | |
| c | 237103-6 | | | 更地 | () | 不整形 | 北西5m市道、南2m 角地 | | 「調区」 (70, 300) | |
| d | 237081-30 | | | 建付地 | () | 不整形 | 北東2.2m道路 中間画地 | | 「調区」 (70, 240) | |
| e | 237073-5 | | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 東14.5m県道 中間画地 | | 「調区」 (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 | () 13,600 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.4}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | 15,744 | $\frac{100}{[128.3]}$ | 12,271 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 12,300 |
| b | () 12,300 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.7}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 11,787 | $\frac{100}{[94.7]}$ | 12,447 | 画地 0.0 行政 0.0 | 12,400 |
| c | () 10,940 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.3}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | 11,202 | $\frac{100}{[88.9]}$ | 12,601 | その他 0.0 | 12,600 |
| d | () 8,284 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.6}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[84.8]}$ | 12,162 | $\frac{100}{[95.0]}$ | 12,802 | | 12,800 |
| e | () 16,840 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.0}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 16,503 | $\frac{100}{[134.5]}$ | 12,270 | $[\frac{100}{100}]$ | 12,300 |
| 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 -0.10 | 街路 0.0 画地 -15.0 | 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 | | |
| b | 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 -1.0 その他 0.0 | 環境 -8.0 | | |
| c | 正常 | %/月 -0.10 | 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 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 0.0 | 環境 -12.0 | | |
| d | 正常 | %/月 -0.05 | 街路 -5.0 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 -4.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| e | 正常 | %/月 -0.10 | 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 +11.0 行政 0.0 | 交通・接近 +1.0 その他 0.0 | 環境 +20.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 12,500 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 | 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 (\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 | 市街化調整区域の農家住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

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 (\quad 円/㎡) | | | | |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ