

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (岩美 (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 (1,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,700 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 14 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 4 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. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (岩美郡岩美町大字白地字小山中 1 6 5 番 4), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 50m, 南 50m, 北 50m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、岩美町一円とした。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。), (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。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (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) 対象基準地の前年標準価格 (前年標準価格 5,750 円/㎡, 変動率 年間 -0.9%, 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	2370 33 - 1				建付地	( )	台形	北東2m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	2370 33 - 82				更地	( )	ほぼ長方形	南3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
c	2370 33 - 74				更地	( )	ほぼ長方形	北25m国道 中間画地		(都) (70, 400)
d	2370 33 - 84				建付地	( )	不整形	北東3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
e	2370 31 - 67				更地	( )	不整形	南西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 6,318	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{96.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	$\frac{100}{[ 91.1 ]}$	8,340	$\frac{100}{[ 142.4 ]}$	5,857	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,860
b	( ) 7,712	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.0}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	7,791	$\frac{100}{[ 135.7 ]}$	5,741	画地 0.0 行政 0.0	5,740
c	( ) 8,501	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	8,373	$\frac{100}{[ 150.2 ]}$	5,575	その他 0.0	5,580
d	( ) 7,588	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 95.1 ]}$	7,915	$\frac{100}{[ 138.3 ]}$	5,723		5,720
e	( ) 8,671	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	9,091	$\frac{100}{[ 163.2 ]}$	5,570	$[ \frac{100}{100} ]$	5,570
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 -8.9	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 0.0 その他 0.0	環境 +60.0		
b	正常	%/月 -0.07	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 +2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -4.9	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 +40.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +60.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,700 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"/>	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5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (岩美 (県) -2), 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 (957,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,600 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14日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5年7月4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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

(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	2370 33 - 1				建付地	( )	台形	北東2m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	2370 33 - 82				更地	( )	ほぼ長方形	南3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
c	2370 33 - 74				更地	( )	ほぼ長方形	北25m国道 中間画地		(都) (70, 400)
d	2370 33 - 84				建付地	( )	不整形	北東3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
e	2370 31 - 67				更地	( )	不整形	南西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 6,318	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{96.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	$\frac{100}{[ 91.1 ]}$	8,340	$\frac{100}{[ 180.2 ]}$	4,628	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,630
b	( ) 7,712	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.0}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	7,791	$\frac{100}{[ 164.3 ]}$	4,742	画地 0.0 行政 0.0	4,740
c	( ) 8,501	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	8,373	$\frac{100}{[ 184.6 ]}$	4,536	その他 0.0	4,540
d	( ) 7,588	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 95.1 ]}$	7,915	$\frac{100}{[ 171.2 ]}$	4,623	[ $\frac{100}{100}$ ]	4,620
e	( ) 8,671	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	9,091	$\frac{100}{[ 170.2 ]}$	5,341		5,340
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 -8.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +112.0		
b	正常	%/月 -0.07	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 -11.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +82.0		
c	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +70.0		
d	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -4.9	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 +4.0 その他 0.0	環境 +86.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +82.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 4,600 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"/>	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