

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
三朝（県） - 1	鳥取県	鳥取	氏名	

鑑定評価額	3,380,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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18日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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					

## 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	東伯郡三朝町大字大瀬字福天964番4				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,300)						
(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 9.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	標準方位北、5m町道	交通施設	倉吉駅南東 6.1km	法令規制	(都) (70,300) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	役場に近い戸建住宅地域。周辺の類似地域は熟成途上。大瀬はこの1年間で9世帯増、15人減、高齢者は2人減って高齢化率は31.1%。高齢化率は本泉に次いで低い。地価は微減～横ばい基調で推移すると予測。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,000 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、大瀬地区及び本泉地区の戸建住宅地域を中心とし、山田地区や三朝地区の戸建住宅地域にも及ぶ。需要者は三朝町内に地縁、血縁を有する個人で比較的若い一次取得者が中心。同一需給圏は三朝町で最も公共利便施設に恵まれた圏域である。人口減少の趨勢にもかかわらず、中山間の他圏域に比べて比較的堅調な需要が継続している。需要の価格帯は、土地は400万円～550万円程度、複合不動産で2,500万円程度と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域にはアパート等の賃貸物件も見られるが、賃貸市場が熟成しているとはいえないため、土地残余法の適用は不可能。また、既存宅地のため原価法の適用も不可能である。したがって、取引事例比較法に基づく比準価格を標準として価格を決定した。取引事例比較法の適用に当たって採用された事例の規範性の有無、各試算過程の補修正、とりわけ地域要因比較の妥当性について再検討し、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 三朝町内では高齢化率が4割を超える。人口減少、高齢化が依然として進行しており、需要の低迷が続いている。										
	前年標準価格 19,100 円/㎡			[地域要因] 近隣地域が存する同一需給圏は町内の中心的位置を占めている。堅調な需要あり。ただ、この2、3年取引が低調である。										
	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 □代表標準地 □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 -0.5 %	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	237013-77				更地	( )		東8.5m町道		(都) (70,400)
b	237013-73				建付地	( )	ほぼ整形	北西5m町道、東4.5m準角地		(都) (70,300)
c	237013-74				更地	( )	ほぼ長方形	西6m町道中間画地		(都) (70,360)
d	237013-76				建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m私道中間画地		(都) (70,360)
e	237013-75				更地	( )	ほぼ長方形	東10m町道、北西8m二方路		(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	( ) 15,930	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	22,074	$\frac{100}{[119.9]}$	18,410	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,400
b	( ) 14,575	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,215	$\frac{100}{[105.0]}$	19,252	画地 0.0 行政 0.0	19,300
c	( ) 14,116	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	19,798	$\frac{100}{[102.8]}$	19,259	その他 0.0	19,300
d	( ) 17,218	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,131	$\frac{100}{[101.0]}$	18,942		18,900
e	( ) 17,041	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	17,059	$\frac{100}{[90.1]}$	18,933	$[\frac{100}{100}]$	18,900
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 -0.20	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -28.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	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 +2.0 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 -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 -4.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 19,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(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 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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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
三朝（県） - 2	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,510,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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18日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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					

## 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	東伯郡三朝町大字三朝字石田625番3				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,240)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位北、3.5 m町道	交通施設	倉吉駅南東 9.4 km	法令規制	(都) (70,240) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	温泉旅館街に近い街路幅員の狭隘な既成住宅地域。三朝地区ではこの1年間に9世帯減、19人減。単年度では増減が生じている。ただ、近隣地域の地域要因に変化はない。今後も静態的な状態が継続すると思料する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,000 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、三朝地区、山田地区の三朝温泉に隣接する住宅地域。需要者は同地区内に地縁、血縁を有する個人、温泉旅館業に係る個人や法人。需給動向は低調。人口減や高齢化さらには温泉旅館業の低迷等が原因と思料される。コロナ禍の不服感もあるが、今後も同様な状況が続くと思われる。需要の価格帯は、土地は300万円～400万円程度、新築の建物と土地の複合不動産が市場に供給されることはないため、複合不動産の価格帯は見いだせない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏の特性から積算価格、収益価格の試算は不可能である。比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する規範性を有する複数の取引事例から試算された価格である。ただ、圏域での取引が不活発なことから、やや古い事例も使用せざるを得なかった。試算に当たっては、近隣地域と各事例地地域との地域要因の比較を行うとともに、近隣地域及び類似地域の動向等を考量した結果、比準価格を標準として対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 三朝町内では高齢化率が4割を超える。人口減少、高齢化が依然として進行しており、需要の低迷が続いている。										
	前年標準価格 15,500 円/㎡			[地域要因] 非常に低額な取引も散見。取引には様々な個別事情が介在するものの、この実態は地域要因が認知されていない状況も反映している。										
	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 -3.2 %	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	237013 -79				更地	( )	不整形	北西4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)
b	237013 -78				建付地	( )	ほぼ台形	南2.9m町道 中間画地		(都) (70, 240)
c	237013 -80				更地	( )	ほぼ長方形	北西2.5m未舗装道路 中間画地		(都) (0, 240)
d	237013 -81				更地	( )	ほぼ台形	南東5m道路 中間画地		(都) (70, 300)
e	237014 -1				更地	( )	ほぼ台形	北18m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	( ) 8,090	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[62.7]}$	12,658	$\frac{100}{[88.4]}$	14,319	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,300
b	( ) 4,172	$\frac{100}{[50.0]}$	$[\frac{93.6}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	14,463	$\frac{100}{[100]}$	14,463	画地 0.0 行政 0.0	14,500
c	( ) 8,683	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[55.2]}$	15,022	$\frac{100}{[95.0]}$	15,813	その他 0.0	15,800
d	( ) 14,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	15,889	$\frac{100}{[104.0]}$	15,278	その他 0.0	15,300
e	( ) 11,380	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	17,991	$\frac{100}{[121.0]}$	14,869	$[\frac{100}{100}]$	14,900
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 -0.15	街路 0.0 画地 -34.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 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 -15.0		
b	売急ぎ	%/月 -0.20	街路 -2.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -31.0 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 -5.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -12.7	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 15,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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 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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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
三朝（県） -3	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,250,000 円	1㎡当たりの価格	4,100 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18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	東伯郡三朝町大字穴鴨字浅田215番1				②地積 (㎡)	549	⑨法令上の規制等	都計外  (その他) 土砂災害警戒区域	
	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 50 m、西 50 m、南 150 m、北 250 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	山間の中心的な農家集落。平成31年4月南小学校閉校。	街路	基準方位北、6.5m町道	交通施設	倉吉駅南16km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,100 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	同一需給圏は三朝町内の中山間の農家集落。需要者の属性は、公共事業による用地買収や圏域に地縁・血縁を有する個人が中心、圏域外からの新規参入は殆ど見られない。平成31年4月の統廃合で三朝町の三つの小学校が一つになり、穴鴨、片柴にあった小学校が閉校に。中山間の集落の人口減少、高齢化の進展が続いている。価格帯は土地は2,000円/㎡～6,500円/㎡程度、画地規模が一定ではなく総額は把握しがたい。複合不動産の価格帯も指摘困難。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。比準価格は、同一需給圏を広げて三朝町内の農家集落に存する取引事例を収集、採用して試算した。3事例が公共用地の買収事例、1事例が個人間の売買、1事例が公共用地の売り払いである。鑑定評価額の決定にあたっては、取引事例の規範性についての再検討、比準価格の各試算過程についての再吟味を行うとともに地域要因等について考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 三朝町内では高齢化率が4割を超える。人口減少、高齢化が依然として進行しており、需要の低迷が続いている。						
	前年標準価格 4,150 円/㎡			[地域要因] 穴鴨の存する竹田地区の高齢化率が町内5地区（小鹿、三徳、三朝、高勢・賀茂、竹田）の中で最も高い。需要低迷が継続。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。						
②変動率		年間 -1.2 %	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	237013 - 82				更地	( )	不整形	南東3m町道 中間画地		都計外		
b	237014 - 2				更地	( )	長方形	東16m国道 中間画地		都計外		
c	237013 - 83				更地	( )	不整形	西7m県道、南西 2m角地		都計外		
d	237013 - 84				更地	( )	不整形	南西2m林道 中間画地		都計外		
e	237011 - 55				建付地	( )	不整形	西3.5m町道、南 3m準角地		(都) (70, 240)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 4,500	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{96.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	4,343	$\frac{100}{[ 119.1 ]}$	3,647	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,650		
b	( ) 5,852	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 66.5 ]}$	8,765	$\frac{100}{[ 198.0 ]}$	4,427	画地 0.0 行政 0.0	4,430		
c	( ) 6,500	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{93.0}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	6,045	$\frac{100}{[ 135.4 ]}$	4,465	その他 0.0	4,470		
d	( ) 6,240	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{93.0}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	6,045	$\frac{100}{[ 135.4 ]}$	4,465		4,470		
e	( ) 3,450	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	$\frac{100}{[ 96.9 ]}$	5,046	$\frac{100}{[ 124.9 ]}$	4,040	$[ \frac{100}{100} ]$	4,040		
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 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 +14.0 その他 +10.0	環境 0.0				
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 +50.0				
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 +15.0	環境 0.0				
d	正常	%/月 -0.20	街路 -4.0 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 +9.0 その他 +15.0	環境 0.0				
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 +8.0				
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 4,100 円/㎡]					



(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(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 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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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