

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
鳥取（県） - 1 宅地-1

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	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	31,700 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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 1 5 2 番			②地積 (㎡)	(316)	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 低専 (50, 80) (その他)			
	1:1	住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域		西6m市道	水道 ガス 下水	未恒 800m					
(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	未恒駅南東 800m	法令規制	1 低専 (50, 80)				
		⑤地域要因の将来予測											
(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 31,700 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、不動産業者が想定される。郊外の新興住宅地域では、価格に値頃感が出ており需要の回復が見られ、美萩野地区においても、底堅い戸建需要が確認されている。需要の中心となる価格帯は、土地総額で 9 0 0 ～ 1 0 0 0 万円程度が中心となっている。											
(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。需要者の中心は、市場性、取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、直近の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は持ち直しの動きが見られる。住宅投資はやや弱い動きとなっている。						
	前年標準価格 31,300 円／㎡				[地域要因]		地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。						
	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				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 +1.3 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	2 6 7 1 2 3 - 82			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
b	2 6 7 1 2 3 - 18			建付地	()	正方形	南東6m市道、南 西6m 角地		1 低専 (60, 80)	
c	2 6 7 1 2 3 - 15			建付地	()	ほぼ長方形	北西9m市道、南 西6m 角地		2 中専 (70, 200)	
d	2 6 7 1 2 3 - 5			更地	()	ほぼ長方形	東11m市道、南 8m 角地		2 中専 (70, 200)	
e	2 6 7 1 2 3 - 87			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		1 低専 (60, 100)	
N0	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	() 26, 199	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32, 749	$\frac{100}{[102.0]}$	32, 107	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32, 100
b	() 24, 008	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	27, 385	$\frac{100}{[99.0]}$	27, 662	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27, 700
c	() 31, 641	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31, 887	$\frac{100}{[103.0]}$	30, 958	その他 0.0	31, 000
d	() 37, 811	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	36, 671	$\frac{100}{[111.3]}$	32, 948	[$\frac{100}{100}$]	32, 900
e	() 34, 089	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	34, 669	$\frac{100}{[100]}$	34, 669		34, 700
N0	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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	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			
b	正常	%/月 +0.05	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 +5.1	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0		
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.13	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 31, 700 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳													
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 ☐ 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/㎡)						
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$							
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/㎡)						
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$							
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							
☐ 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						
☒ 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、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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市美萩野二丁目 1 5 2 番	2700000315625-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 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） ー2	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	62,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	50,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		鳥取市青葉町 2 丁目 2 2 4 番				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		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
	1. 2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南6. 5m市道	水道 ガス 下水	鳥取 2. 7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 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 15. 0 m、奥行 約 10. 0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	生活利便性の比較的高い住宅地域	街路	基準方位北 6. 5 m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	築古の住宅が多いものの空き家が目立つ印象はなく、建て替えも散見され、やや画地規模の大きい画地は細分化され再供給されている。需給は均衡しており、地価水準は横這いまたは上昇傾向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		+2. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 62, 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、青葉町、田園町、松並町を中心とした旧来からの既成住宅地域である。良好な住環境と利便性を兼ね備えることから底堅い需要を有する一方で、供給は限定的である。典型的な需要者は自己の住宅の取得を目論む勤労世帯であるが、選好性が高い一方で、地価水準が相対的に高いことから需要の中心の画地規模が縮小傾向（総額で 1 0 0 0 万円程度）にあるものと判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場参加者は、自用の住宅の取得を目論む個人である。取引が活発な地域であり、市場参加者が取引価格水準を把握しやすいことから、市場参加者は取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。なお、後記の通り、原価法、収益還元法を適用していない。以上から、比準価格を標準として、指定標準地との均衡等に留意のうえ、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 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. 0]	100 [135. 2]	[102. 0] 100	62, 700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 鳥取（県） - 3	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	0. 0 0. 0 0. 0 +1. 0 0. 0 0. 0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0. 0 +4. 0 +30. 0 0. 0 0. 0
	前年指定基準地の価格 84, 000 円／㎡	[100] 100	100 [101. 0]	100 [135. 2]	[102. 0] 100	62, 700					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 62, 300 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 住宅ローン金利の低さから住宅需要は旺盛であったが、当該金利の上昇や建築費の高騰等による影響に留意する必要がある。						
	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／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	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	2 6 7 1 2 1 - 53				建付地	()	長方形	南西5m市道 中間画地		近商 (90, 200) 準防	
b	2 6 7 1 1 3 - 1				更地	()	ほぼ長方形	北西8m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
c	2 6 7 1 1 3 - 2				更地	()	ほぼ長方形	南西5m市道、北西4m角地		1 住居 (70, 200) 準防	
d	2 6 7 1 1 3 - 3				更地	()	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
e	2 6 7 1 1 3 - 4				更地	()	ほぼ整形	東4m市道、北4m角地		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	() 66, 059		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	65, 667	$\frac{100}{[105.8]}$	62, 067	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	63, 300
b	() 66, 513		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	67, 710	$\frac{100}{[110.2]}$	61, 443	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{102.0}{100}]$	62, 700
c	() 64, 384		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	62, 403	$\frac{100}{[102.9]}$	60, 644		61, 900
d	() 60, 496		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{103.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	62, 492	$\frac{100}{[99.9]}$	62, 555		63, 800
e	() 66, 427		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	64, 191	$\frac{100}{[106.9]}$	60, 048		61, 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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0			
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0			
			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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0			
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.09	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 +3.0			
			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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	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				
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 62, 600 円／㎡〕					

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 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/㎡)		
	100 []	[] 100			100 []	[] 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個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	100 []	[] 100		() %	100 []	[] 100			
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	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/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							
☐ 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							
☒ 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、収益物件の建築を想定する需要者が見込まれないため適用しない。					

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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市青葉町二丁目 2 2 4 番	2700000072809-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
鳥取（県）－ 3 宅地-1

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	67,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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)	
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ旧市街の閑静な住宅地域	南西8m市道		水道 ガス 下水	鳥取 1.7km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 200 m、北 100 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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	基準方位北、8 m 市道	交通施設	鳥取駅北東 1.7km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	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ている。取引件数は少ないが、取引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/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
		収益還元法	収益価格 53,100 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、法人が多いと史料する。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、ここ数年は取引件数、取引価格とも概ね横ばいで推移している。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史料する。収益還元法は、居住の快適性を重視する地域であること、近年の建築費高騰により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史料する。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を重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 84,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定のなか、将来の不透明感が払拭できない状況である。						
	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 鳥取 - 13 公示価格 84,000 円/㎡				[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。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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	2 6 7 1 0 1 - 33			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防		
b	2 6 7 0 8 3 - 52			更地	()	不整形	南東8m市道、南 西6m 角地		1 住居 (70, 200) 準防		
c	2 6 7 0 8 3 - 57			更地	()	不整形	西4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防		
d	2 6 7 0 8 3 - 56			更地	()	ほぼ長方形	南東15m県道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防		
e	2 6 7 0 8 3 - 55			更地	()	長方形	南東15m市道、 北東3.5m 角地		1 住居 (70, 200) 準防		
N0	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	() 60, 446		$\frac{100}{[90.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	82, 307	$\frac{100}{[100]}$	82, 307	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	83, 100
b	() 83, 555		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.8]}$	85, 435	$\frac{100}{[103.0]}$	82, 947	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	83, 800
c	() 70, 342		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	74, 044	$\frac{100}{[87.2]}$	84, 913	その他 0.0	85, 800
d	() 66, 475		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	76, 672	$\frac{100}{[92.6]}$	82, 799	$[\frac{101.0}{100}]$	83, 600
e	() 75, 545		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	74, 865	$\frac{100}{[90.7]}$	82, 541		83, 400
N0	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	業者への売却	%／月 0.00	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 0.0 行政 0.0	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 -2.2	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 +3.0			
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -11.0			
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -13.3	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 -11.0			
e	正常	%／月 -0.04	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 -12.0			
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 ☒ 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 ☐ 造成宅地内等に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							
☒ 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, 223, 702	684, 846	3, 538, 856	2, 864, 840	674, 016	(0.9689) 653, 054	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	13, 061, 080 円 (53, 100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐	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 ☐ する ☒ 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		123. 00		W 2		246. 00
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. 0 m × 19. 0 m	前面道路： 市道 8. 0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 6 0 ㎡のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100. 0 %	外階段のため

(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 ~ 2	住宅	123.00	100.0	123.00	1,447	177,981	2.0 1.0	355,962 177,981
~								
~								
~								
~								
計		246.00	100.0	246.00		355,962		711,924 355,962
⑨年額支払賃料				355,962 円 × 12ヶ月 = 4,271,544 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 246.00 ㎡×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 (%)				4,271,544 円 × 4.0 % + 円 × % = 170,862 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,100,682 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				711,924 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,834 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 %) 355,962 円 × 96.0 % × 0.3400 = 116,186 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				4,223,702 円 (17,170 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	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,490 円/㎡ 月額支払賃料 (1,447 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		
c	—	()	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	149,600 円		37,400,000	× 0.4 %
②維持管理費	128,146 円		4,271,544	× 3.0 %
③公租公課	土地	33,100 円	査定額	
	建物	299,200 円	37,400,000	× 50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	37,400 円		37,400,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,400 円		37,400,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	684,846 円		(2,784 円/㎡)	(経費率 16.2 %)
(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	37,400,000 円		設計監理料率 152,000 円/㎡ × 246.00 ㎡ × (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	2,864,840 円 (11,646 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			4,223,702	円
②総費用			684,846	円
③純収益 ①-②			3,538,856	円
④建物等に帰属する純収益			2,864,840	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			674,016	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			653,054 (2,655 円/㎡)	円
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
13,061,080 円		(	53,100	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市西町三丁目 4 1 1 番	2700000212435-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(1) 基準地	①所在地番並びに「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	
	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 低専 (50, 80) (その他)				
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	湖山 1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	低層戸建住宅を主とする区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6 m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		鳥取市内では住宅地の需要の強さが続いている。直近では建築費上昇、金利上昇による需要者の心理に慎重さが感じられる。需給動向に不透明性が見られる。									
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 55,800 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
		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、湖山地区の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、標準的な所得水準の個人が中心と思考する。他圏域からの転入の多い地域である。学園都市的發展をしてきた地域で、生活利便性の高さから根強い人気に支えられているため現在のところ取引価格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1,000万円前後と思考する。										
(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思考する。収益還元法は、第一種低層住居専用地域で居住の快適さを重視する地域で、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、指定基準地との均衡に留意し、試算価格査定の各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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [100]	[100]						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 鳥取（県） - 10		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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	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 65,800 円／㎡		[101.5] 100	100 [102.0]	100 [119.8]	[102.0] 100	55,700					
(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 前年標準価格 55,000 円／㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 円安・物価上昇により経済環境に広範な影響が見られており、中東情勢が不安定ななか、将来の不透明感が払拭できない状況である。							
	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／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 +1.5 % 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											
N0	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	2 6 7 1 2 1 - 33				建付地	()	長方形	西10m県道 中間画地		2 中専 (60, 200)	
b	2 6 7 1 0 1 - 25				建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
c	2 6 7 1 1 1 - 34				建付地	()	ほぼ台形	北6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 0 8 1 - 25				貸家 建付地	()	不整形	東4m県道、南4m 、北4m 三方路		1 低専 (54, 125)	
e	2 6 7 1 1 1 - 41				建付地	()	長方形	東5. 5m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
N0	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	() 55, 000		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100. 4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	55, 220	$\frac{100}{[104. 9]}$	52, 641	街路 0. 0 交通・接近 0. 0 環境 0. 0	53, 700
b	() 52, 032		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100. 8]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	52, 448	$\frac{100}{[100]}$	52, 448	画地 +2. 0 行政 0. 0	53, 500
c	() 40, 245		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100. 3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97. 0]}$	41, 614	$\frac{100}{[79. 6]}$	52, 279	その他 0. 0	53, 300
d	() 47, 762		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100. 3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87. 1]}$	55, 000	$\frac{100}{[96. 0]}$	57, 292	$\frac{[102. 0]}{100}$	58, 400
e	() 46, 866		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	46, 402	$\frac{100}{[78. 4]}$	59, 186		60, 400
N0	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. 06	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 +4. 0	交通・接近 +2. 0	環境 -4. 0			
			画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 +3. 0	その他 0. 0				
b	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 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. 05	街路 0. 0	交通・接近 0. 0	環境 0. 0	街路 0. 0	交通・接近 +3. 0	環境 -25. 0			
			画地 -3. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 +3. 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 +2. 0	交通・接近 -2. 0	環境 -4. 0			
			画地 -12. 9	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 -2. 0	環境 -20. 0			
			画地 +1. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 55, 800 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 造成宅地内等に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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/月			%/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							
☐ 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							
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		第一種低層住宅専用地域で、居住の快適性を重視する地域で適切な収益価格の算定ができないため適用しない。					

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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市湖山町南三丁目 1 0 8 番 3 6	2700000181718-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
鳥取（県）－5 宅地-1

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	4,720,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	33,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		
	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) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
	1:3	住宅 W 2	一般住宅の中に小売店舗が見られる既成住宅地域	北5m市道	水道ガス下水	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		戸建住宅地			
	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	特になし	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	鳥取駅東 1.9km	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、徐々に建物の建て替えが進んでいる。今後も徐々に建物の建て替えが進みつつ推移し、地価水準は上昇傾向が継続するものと予測する。									
(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		41,000 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		同一需給圏を、鳥取市の旧市街地及びその周辺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」「吉方温泉」「卯垣」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競争力はやや劣るが、周辺では建物の建て替えが徐々に進み、地域要因の変化によって、地価水準は上昇傾向が継続している。需要の中心となる価格帯は4万円/㎡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。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 前年標準価格 39,700 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇、金利の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。							
	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 鳥取 - 8 公示価格 40,500 円/㎡				[地域要因] 周辺では徐々に建物の建て替えが進んでいる。							
					[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 +3.3 %	半年間 +1.2 %									

(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	2 6 7 0 8 1 - 27			更地	()	ほぼ長 方形	北4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
b	2 6 7 1 0 1 - 21			更地	()	ほぼ長 方形	南15m県道、北 2. 5m 二方路		近商 (90, 300) 準防	
c	2 6 7 1 2 1 - 14			更地	()	台形	東18m県道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
d	2 6 7 1 2 1 - 31			建付 地	()	不整形	南6m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
e	2 6 7 1 0 3 - 4			建付 地	()	長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 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	() 47, 462	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	47, 604	$\frac{100}{[\frac{100}{117.6}]}$	40, 480	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	40, 500
b	() 53, 868	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{101.0}]}$	53, 335	$\frac{100}{[\frac{100}{130.2}]}$	40, 964	環境 0.0	41, 000
c	() 47, 290	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	47, 290	$\frac{100}{[\frac{100}{115.7}]}$	40, 873	画地 0.0 行政 0.0	40, 900
d	() 48, 933	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{91.8}]}$	53, 304	$\frac{100}{[\frac{100}{129.4}]}$	41, 193	その他 0.0	41, 200
e	() 54, 269	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	53, 726	$\frac{100}{[\frac{100}{129.8}]}$	41, 391	$[\frac{100}{100}]$	41, 400
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +4.0	環境 +17.0		
			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 +8.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +22.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0		
			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： 41, 000 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既存住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。			
(2)-2 ☐ 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正
		%/月			%/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							
☐ 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						
☒ 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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市立川町三丁目 3 1 7 番	2700000203890-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		