

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 16 日 提出
鳥取（県） － 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） －11	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	9,360,000 円		1㎡当たりの価格	54,400 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 年 1 月]	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		路線価又は倍率	倍
					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		鳥取市桜谷字西ノ前 6 5 2 番				②地積 (㎡)	172 ()	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) (その他)		
	1:1.5	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	西6m市道	水道 ガス 下水	鳥取 3.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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 6 m 市道	交通施設	鳥取駅南東 3.2km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	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		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		54,400 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、桜谷、東今在家を中心としてその周辺の区画整然とした住宅地域になる。当該圏域の西側の住宅地域（下記指定標準地「鳥取（県）－10」の圏域）と住宅地域の特性は類似しているが、その圏域と比較して相対的に地価水準が低い。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、需要の中心となる画地規模は縮小傾向（総額で1000万円以下）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 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 [118.7]	[100] 100	55,200				
(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 54,100 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 住宅ローンの金利の低さから住宅需要は旺盛であったが、建築費の高騰等から、地域により需要の強弱が生じている。					
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 圏域内において需給は均衡しており、この均衡に大きく影響を与える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 +0.6 %	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	2 6 7 1 0 1 - 5				更地	()	ほぼ整形	西6m市道、北2m角地		1 低専 (50, 80)	
b	2 6 7 1 1 1 - 43				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道、西6m角地		1 住居 (70, 200)	
c	2 6 7 1 1 3 - 15				建付地	()	不整形	西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
d	2 6 7 1 1 3 - 16				建付地	()	長方形	南12m県道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
e	2 6 7 1 1 3 - 17				建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
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	() 51, 194		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50, 941	$\frac{100}{[\frac{100}{93.0}]}$	54, 775	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	54, 800
b	() 55, 730		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	53, 185	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	54, 270	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	54, 300
c	() 47, 121		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	52, 776	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	54, 408	その他 0.0	54, 400
d	() 47, 054		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	58, 262	$\frac{100}{[\frac{100}{106.0}]}$	54, 964	$[\frac{100}{100}]$	55, 000
e	() 52, 757		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	53, 707	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	53, 707		53, 700
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 +0.05	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 -7.0			
			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 +0.05	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 -2.0			
			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 +0.05	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 -3.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			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 +0.05	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： 54, 400 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/㎡)		
	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、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

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 ☐ 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	鳥取市桜谷字西ノ前 6 5 2 番	2700000159005-0000
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所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市寺町4 1 番 5				②地積 (㎡)		223 ()		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)		
	1:3	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域		北西7m市道		水道 ガス 下水	鳥取 1km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 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 8.0 m、 奥行 約 25.0 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	一般住宅、共同住宅のほか寺院も多い既成住宅地域		街路	基準方位 北 7 m 市道	交通施設	鳥取駅北東 1km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中心部の旧市街地に存する既成住宅地域で、周辺には生活利便施設が揃っており、利便性に優れた地域である。底堅い需要に支えられ、今後も地価は安定して推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		53,600 円／㎡							
		収益還元法		収益価格		36,800 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旧市街地及び近郊の住宅地域と判定した。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有するファミリー世代が中心で、圏域外からの転入はほとんど見られない。近隣地域周辺は、旧来からの既存住宅地域で道幅の狭い道路も多いことから、郊外への転出傾向も見られたが、直近では需要は回復傾向にある。総額面における需要の中心は、土地で1000万円前後となっている。											
(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。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。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、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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 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 鳥取 (県) - 5	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -2.0 -20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 39,700 円／㎡	[103.3] 100	[100]	[100]	[100]	53,400							
(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	[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 53,600 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。								
	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] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 0.0 %	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 0 1 - 37				建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
b	2 6 7 1 2 3 - 24				建付地	()	不整形	北東8. 5m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
c	2 6 7 1 2 3 - 2				建付地	()	長方形	北東8m市道、南 西4m 二方路		近商 (90, 300) 準防	
d	2 6 7 1 0 3 - 7				建付地	()	ほぼ長方形	南東5m市道 中間画地		商業 (90, 300) 準防	
e	2 6 7 1 2 3 - 4				更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道、南 西4m 角地		商業 (100, 360) 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	() 40, 112		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	50, 441	$\frac{100}{[89.3]}$	56, 485	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56, 500
b	() 45, 063		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51, 092	$\frac{100}{[101.0]}$	50, 586	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50, 600
c	() 46, 275		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	48, 328	$\frac{100}{[99.0]}$	48, 816	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48, 800
d	() 52, 058		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	55, 185	$\frac{100}{[107.8]}$	51, 192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51, 200
e	() 73, 763		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71, 615	$\frac{100}{[116.8]}$	61, 314	$\frac{[100]}{100}$	61, 300
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 +0.10	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 -7.0			
			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 0.0	交通・接近 +1.0	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				
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 -1.0	環境 0.0			
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.05	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 +10.0			
			画地 -5.1	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0			
			画地 +3.0	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： 53, 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) (%)	
	2,800,045	462,453	2,337,592	1,914,880	422,712	(0.9707) 410,327	(5.0 - 0.0) 5.0 %	
	⑧収益価格	8,206,540 円 (36,800 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		90.00		L S 2		180.00	
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 %	223 ㎡	8.3 m × 27.0 m		前面道路： 市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ2DK約45㎡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	90.00	100.0	90.00	1,311	117,990	2.0 1.0	235,980 117,990
~								
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		235,980		471,960 235,980
⑨年額支払賃料		235,980 円 × 12ヶ月 = 2,831,760 円						
⑩a共益費（管理費）		円/㎡ × 180.00 ㎡×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）		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 (%))		2,831,760 円 × 4.0 % + 円 × % = 113,270 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,718,490 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）		471,960 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,531 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 %) 235,980 円 × 96.0 % × 0.3400 = 77,024 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						
⑰総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		2,800,045 円 (12,556 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (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査定実賃 料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実賃料 1,350 円/㎡ 月額支払賃料 (1,311 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	102, 400 円		25, 600, 000 × 0. 4 %	
②維持管理費	84, 953 円		2, 831, 760 × 3. 0 %	
③公租公課	土地 19, 100 円	査定額		
	建物 204, 800 円		25, 600, 000 × 50. 0 % × 16. 00 / 1000	
④損害保険料	25, 600 円		25, 600, 000 × 0. 10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	25, 600 円		25, 600, 000 × 0. 10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	462, 453 円	(2, 074 円/㎡)	(経費率 16. 5 %)	
(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	35 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. 9707	
(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	25, 600, 000 円	設計監理料率 142, 000 円/㎡ × 180. 00 ㎡ × (100%+ %)		
②元利通増償還率	0. 0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0. 0611 × 45 % + 0. 0802 × 35 % + 0. 0963 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1, 914, 880 円 (8, 587 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		2, 800, 045 円		
②総費用		462, 453 円		
③純収益 ①-②		2, 337, 592 円		
④建物等に帰属する純収益		1, 914, 880 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		422, 712 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		410, 327 円 (1, 840 円/㎡)		
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g) 5. 0 %				
8, 206, 540 円		(	36, 800 円/㎡)	

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市寺町 4 1 番 5	2700000233676-0000
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） － 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） －13	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	38,300 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 年 1月] 路線価又は倍率	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				鳥取市晩稲字東土居 2 3 7 番				②地積 (㎡)	610	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) (その他) 地区計画等			
	1.5:1	住宅 W 2		農家住宅が多い都市化の影響のある住宅地域	北6.5m市道、東側道		水道 下水	湖山 3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 70 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 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	農家住宅が多い住宅地域		街路	基準方位北、6.5 m市道		交通施設	湖山駅北東 3km		法令規制	1 住居 (60, 200) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅のほか一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域で、大型ショッピングセンターに近い立地であるが、土地利用に大きな変化はない。今後も同様の傾向で推移すると予測する。										
(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		方位角地	0.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 38,300 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		方位角地		0.0 +3.0
		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、賀露町、湖山町、南隈、晩稲地区を中心とした千代川以西の住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、個人が主となると料する。他圏域からの転入は少ない。取引件数は少ないが、生活利便性が高い環境であるため取引価格は概ね横ばいと料する。今のところ南北線の都市計画決定による需要増は感じられない。需要の中心となる価格帯は、需要される規模によって異なるが、土地総額で1,000～2,000万円程度と料する。											
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 38,300 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[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 - 公示価格 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 %									

(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 0 8 1 - 11			更地	()	台形	北5m市道、西5m角地		1 住居 (70, 200)	
b	2 6 7 0 8 3 - 54			更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)	
c	2 6 7 0 8 1 - 18			建付地	()	ほぼ長方形	東10m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 0 8 1 - 26			更地	()	ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
e	2 6 7 1 0 1 - 29			更地	()	不整形	北6m市道、東4m角地		1 住居 (70, 200) 地区計画等	
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, 435	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	29, 405	$\frac{100}{[88.0]}$	33, 415	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34, 400
b	() 45, 016	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{103.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	46, 457	$\frac{100}{[125.0]}$	37, 166	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	38, 300
c	() 37, 613	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	37, 241	$\frac{100}{[104.0]}$	35, 809	その他 0.0	36, 900
d	() 33, 418	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	33, 418	$\frac{100}{[87.2]}$	38, 323	$[\frac{103.0}{100}]$	39, 500
e	() 47, 847	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	47, 895	$\frac{100}{[116.0]}$	41, 289		42, 500
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 0.00	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 -12.0		
			画地 -10.1	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 0.0	交通・接近 0.0	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			
c	正常	%/月 0.00	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 +2.0		
			画地 +1.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0		
			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 0.00	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 +16.0		
			画地 -0.1	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： 38, 300 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							
☐ 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	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 ☐ 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	鳥取市晩稲字東土居 2 3 7 番	2700000104027-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） ー14	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	7,270,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市国府町稲葉丘2丁目220番外				②地積 (㎡)		255	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) (その他)			
	1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	鳥取 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 150 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、奥行き 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	中規模開発された一般住宅地域	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	鳥取駅南東 3.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		鳥取駅南東方で中心市街地に比較的近い住宅地域であり、中規模一般住宅が建ち並び熟成した地域を形成している。底堅い戸建需要に支えられ、今後とも地価は安定して推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		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	28,500 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	19,100 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、鳥取市国府町内の住宅地域を中心に、その周辺の住宅地域も含まれる。典型的な需要者は、国府町内に自己の住宅の取得を目論むファミリー世代が中心となる。近隣地域周辺は生活利便性に優れているため、底堅い需要に支えられている。需要の中心となる価格帯は土地総額で700～800万円程度となっている。									
(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。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。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、収益価格は参考に留め、直近の地価動向にも留意し、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 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	[] 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 28,200 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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。				
	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。住宅需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +1.1 %		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 - 6			建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200) 地区計画等	
b	2 6 7 1 2 3 - 26			更地	()	不整形	南3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
c	2 6 7 1 2 3 - 96			建付地	()	不整形	北西9.5m市道、 南西6m 角地		1 住居 (70, 200)	
d	2 6 7 1 2 3 - 28			更地	()	ほぼ長方形	北2m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
e	2 6 7 1 2 1 - 55			建付地	()	ほぼ長方形	南東5m市道、北 東4.5m 角地		1 中専 (70, 200)	
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	() 30, 248	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	30, 399	$\frac{100}{[108.0]}$	28, 147	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28, 700
b	() 31, 529	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	32, 740	$\frac{100}{[105.8]}$	30, 945	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	31, 600
c	() 36, 778	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	37, 367	$\frac{100}{[131.3]}$	28, 459	$\frac{[102.0]}{100}$	29, 000
d	() 30, 232	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	30, 537	$\frac{100}{[115.2]}$	26, 508		27, 000
e	() 30, 163	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	28, 757	$\frac{100}{[110.9]}$	25, 931		26, 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 +0.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 -1.1	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 -0.1	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 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0		
			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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0		
			画地 +5.1	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： 28, 500 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/㎡)						
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$							
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個別的な 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 [] /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) (%)	
	2, 890, 176	499, 687	2, 390, 489	2, 139, 280	251, 209	(0.9707) 243, 849	(5.0 - 0.0) 5.0 %	
	⑧収益価格	4, 876, 980 円 (19, 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		102.00		L S 2		204.00	
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 中専	60 %	200 %	200 %	255 ㎡	15.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約50㎡			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	102.00	100.0	102.00	1,194	121,788	2.0 1.0	243,576 121,788
~								
~								
~								
計		204.00	100.0	204.00		243,576		487,152 243,576
⑨月額支払賃料				243,576 円 × 12ヶ月 = 2,922,912 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 204.00 ㎡ × 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）				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 (%))				2,922,912 円 × 4.0 % + 円 × % = 116,916 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,805,996 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				487,152 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,677 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 %) 243,576 円 × 96.0 % × 0.3400 = 79,503 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				2,890,176 円 (11,334 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										
N0	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	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,230 円/㎡ 月額支払賃料 (1,194 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	114,400 円	28,600,000	×	0.4 %
②維持管理費	87,687 円	2,922,912	×	3.0 %
③公租公課	土地 11,600 円	査定額		
	建物 228,800 円	28,600,000	×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	28,600 円	28,600,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	499,687 円	(1,960 円/㎡)	(経費率	17.3 %)
(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	35 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	0.9707	
(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	28,600,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 204.00 ㎡ × (100%+ %)		
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,139,280 円 (8,389 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		2,890,176 円		
②総費用		499,687 円		
③純収益 ①-②		2,390,489 円		
④建物等に帰属する純収益		2,139,280 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		251,209 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		243,849 円 (956 円/㎡)		
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
4,876,980 円		(19,100 円/㎡)		

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番	2700000030243-0000
2	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 1	2700000030244-0000
3	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 2	2700000030245-0000
4	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 3	2700000030246-0000
5	鳥取市国府町稲葉丘二丁目 2 2 0 番 4	2700000030247-0000
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） - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -15	鳥取県	鳥取	氏名	

鑑定評価額	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 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		鳥取市国府町中河原字屋敷島9 3 番5 外				②地積 (㎡)	313 ()	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				
	1.5:1	住宅W 2	農家住宅が多い県道沿いの住宅地域	南9m県道	水道下水	鳥取12km		(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 100 m、北 200 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 20.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	基準方位 北9m 県道	交通施設	鳥取駅南東12km	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		既存の農村集落地域であり、地域要因に格別の変動はなく、今後も概ね現況のまま推移すると予測する。高齢化、人口減少等の影響で、住宅需要の低迷が続くと予測する。									
(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		6,700 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、鳥取市国府町の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域を中心に、鳥取市の郊外に位置する住宅地域も含まれる。典型的な需要者は、近隣地域周辺に地縁があり、自己の住宅取得を目論むファミリー世帯が中心となる。当該地域に地縁のない需要者の市場参加はあまり期待出来ず、需要者が限定される。取引件数が少なく、また画地規模も多様であることから、中心となる価格帯を見いだすことは困難である。										
(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]	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]	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 6,800 円／㎡				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。				
	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。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。				
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1.5 %	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 0 8 4 - 1				更地	()	ほぼ台形	東2.5m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
b	2 6 7 1 2 3 - 51				建付地	()	ほぼ整形	南東3.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
c	2 6 7 1 2 3 - 52				更地	()	不整形	西17m県道、東4m、北2m 三方路		都計外 土砂災害警戒区域 土砂災害特別区域	
d	2 6 7 0 8 3 - 35				建付地	()	ほぼ長方形	西6.5m道路 中間画地		(都) (70, 390)	
e	-					()					
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	() 5,400		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,667	$\frac{100}{[90.0]}$	6,297	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,300
b	() 8,015		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,550	$\frac{100}{[120.9]}$	6,245	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,250
c	() 7,930		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.2]}$	10,100	$\frac{100}{[134.3]}$	7,520	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,520
d	() 7,496		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[95.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,937	$\frac{100}{[118.8]}$	6,681	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,680
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
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 -0.07	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	%／月 -0.11	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 0.0 その他 0.0	環境 +30.0			
c	正常	%／月 -0.11	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 -3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +40.0			
d	正常	%／月 -0.13	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,700 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個別的な 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	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 5	2700000058537-0000
2	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 6	2700000058538-0000
3	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 9	2700000058541-0000
4	鳥取市国府町中河原字屋敷島 9 3 番 1 0	2700000058542-0000
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		