

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） ― 26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） ― 26	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,430,000 円		1㎡当たりの価格	7,500 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 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		鳥取市気高町下原字家ノ前 1 2 6 番外				②地積 (㎡)	590	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) (70, 330)		
	1.5:1	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	西5.5m市道	水道 下水	浜村 2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 200 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 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	古くからの農家住宅地域	街路	基準方位北 5. 5 m市道	交通施設	浜村駅南西 2km	法令規制	(都) (70, 330)	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。								
(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		7, 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	同一需給圏は、鳥取市気高町及びその周辺の既成住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。									
(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り、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、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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7, 600 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。					
	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。					
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					

(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	2 6 7 1 1 3 - 23				建付地	()	不整形	南西2.8m市道 中間画地		都計外	
b	2 6 7 1 1 3 - 24				更地	()	長方形	接面道路無 無道路地		(都)	
c	2 6 7 1 1 3 - 25				建付地	()	長方形	南5m市道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 1 3 - 26				更地	()	不整形	北東4m県道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2 6 7 1 1 3 - 27				更地	()	ほぼ長方形	西7m市道、北6m 、南6m 三方路		都計外	
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, 802		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{57.0}{100}]}$	8, 298	$\frac{100}{[\frac{108.8}{100}]}$	7, 627	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7, 630
b	() 5, 504		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	7, 753	$\frac{100}{[\frac{105.0}{100}]}$	7, 384	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7, 380
c	() 10, 699		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	10, 730	$\frac{100}{[\frac{139.3}{100}]}$	7, 703	その他 0.0	7, 700
d	() 7, 000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.3}{100}]}$	7, 527	$\frac{100}{[\frac{98.5}{100}]}$	7, 642	$[\frac{100}{100}]$	7, 640
e	() 8, 526		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{89.3}{100}]}$	9, 796	$\frac{100}{[\frac{126.9}{100}]}$	7, 719		7, 720
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0			
			画地 -43.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0			
			画地 -30.0	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 -0.5	交通・接近 0.0	環境 +40.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 0.0	環境 +25.0			
			画地 -10.7	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： 7, 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 ☐ 造成宅地内等に残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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。					

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	鳥取市気高町下原字家ノ前 1 2 6 番	2700005109454-0000
2	鳥取市気高町下原字家ノ前 1 2 7 番	2700005109456-0000
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 16日 提出
鳥取（県） - 27 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
鳥取（県） - 27		鳥取県	鳥取		氏名							
鑑定評価額		5,670,000 円			1㎡当たりの価格							
					14,200 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] 路線価又は倍率 倍率種別						
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 1日		(5) 価格の種類	正常価格			円/㎡ 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		鳥取市気高町宝木字新町7 5 4 番外			②地積 (㎡)	399	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 (その他)				
	1:3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	宝木 500m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 100 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 13.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	旧町村部の古くからの住宅地域	街路	基準方位北5.5 m市道	交通施設	宝木駅北 500m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。									
(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		14,200 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、鳥取市気高町及びその周辺の既存住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既存住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。											
(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り、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、指定基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	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） - 25		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 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -3.0 -15.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 11,500 円/㎡		[99.0] 100	100 [100]	100 [81.6]	[100] 100	14,000					
(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 14,300 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。							
	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。							
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							

(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	2 6 7 1 1 1 - 8				更地	()	長方形	北6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 6 7 1 1 3 - 28				建付地	()	不整形	南13.5m市道、 東1.8m 二方路		(都) (70, 400)	
c	2 6 7 1 1 3 - 29				建付地	()	長方形	東12.2m市道、 西2m、北2.9m 三方路		都計外	
d	2 6 7 1 1 3 - 30				更地	()	台形	北4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2 6 7 1 1 3 - 31				更地	()	ほぼ長方形	西4m道路 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	() 18, 045		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	18, 352	$\frac{100}{[\frac{100}{129.9}]}$	14, 128	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14, 100
b	() 13, 057		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{86.7}]}$	15, 452	$\frac{100}{[\frac{100}{108.6}]}$	14, 228	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14, 200
c	() 14, 238		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{97.9}]}$	14, 253	$\frac{100}{[\frac{100}{103.3}]}$	13, 798	その他 0.0	13, 800
d	() 16, 322		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{104.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	17, 024	$\frac{100}{[\frac{100}{120.6}]}$	14, 116	$[\frac{100}{100}]$	14, 100
e	() 18, 321		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{103.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	18, 944	$\frac{100}{[\frac{100}{120.6}]}$	15, 708		15, 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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 +1.0	環境 +28.0			
			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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.5	交通・接近 +2.0	環境 0.0			
			画地 -13.3	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 +6.5	交通・接近 0.0	環境 -3.0			
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 +2.0	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				
e	正常	%／月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 +2.0	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： 14, 200 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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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	鳥取市気高町宝木字新町 7 5 4 番	2700005125820-0000
2	鳥取市気高町宝木字新町 7 5 5 番	2700005136821-0000
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）		－28	鳥取県		鳥取氏名				
鑑定評価額		2, 440, 000 円		1㎡当たりの価格		2, 800 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) 路線価又は倍率 [令和 年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別			
(2) 実地調査日		令和 8年 7月 1日	(5) 価格の種類		正常価格	円／㎡ 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		鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原 1 5 8 番 1 外			②地積 (㎡)	872 ()	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		
	台形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅が見られる山間の住宅地域	北西7.5m県道	水道	浜村 10km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 150 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 34.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 850 ㎡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 7.5 m 県道	交通施設	浜村駅南西 10km	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		旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。						
(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		2, 800 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、鳥取市鹿野町及び隣接の鳥取市気高町の既成住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。							
(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り、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、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格の標準とした	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		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 2, 830 円／㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。				
	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。				
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	②変動率 年間 -1. 1 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳

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 1 3 - 32				建付地	()	ほぼ整形	南4m市道、東3.5m、西2.5m三方路		都計外	
b	2 6 7 1 1 3 - 33				建付地	()	不整形	西9m県道、南4m角地		都計外	
c	2 6 7 1 1 3 - 34				建付地	()	長方形	西5m市道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 1 3 - 35				更地	()	不整形	西15m県道、北6m角地		都計外	
e	2 6 7 1 1 3 - 36				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道、西3.8m角地		都計外	
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	() 4,092		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,582	$\frac{100}{[169.9]}$	3,285	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,290
b	() 2,482		$\frac{100}{[50.0]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	5,505	$\frac{100}{[180.5]}$	3,050	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,050
c	() 3,739		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,046	$\frac{100}{[150.4]}$	2,690	その他 0.0	2,690
d	() 4,900		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	5,111	$\frac{100}{[189.4]}$	2,699	$[\frac{100}{100}]$	2,700
e	() 3,002		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	2,880	$\frac{100}{[102.9]}$	2,799		2,800
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +77.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	競落	%／月 -0.08	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 +77.0			
			画地 -12.8	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +55.0			
			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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +77.0			
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	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 +5.0			
			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： 2,800 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 ☐ 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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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/㎡)						
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		山間部の農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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	鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原 1 5 8 番 1	2700005006118-0000
2	鳥取市鹿野町河内字外尾谷河原 1 5 8 番 5	2700005006122-0000
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 16 日 提出
鳥取（県） ー 29 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名					
鳥取（県） ー29		鳥取県	鳥取		氏名					
鑑定評価額		7,010,000 円			1㎡当たりの価格					
					9,300 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 15 日		(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別				
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類	正常価格			円／㎡ 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		鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 8 番外			②地積 (㎡)	754	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)		
	1:1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南西4m市道	水道 下水	浜村 5km	(その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 100m、南 50m、北 300m			②標準的使用		農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡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 4 m 市道	交通施設	浜村駅南 5km	法令規制	(都) (70,240)	
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。							
(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		9,300 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、鳥取市鹿野町及び隣接の鳥取市気高町の既成住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。								
(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り、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、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	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	
	標準地番号									
(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	
	鳥取（県） ー 25									
(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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。					
	■継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。					
	前年標準価格 9,400 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。					
	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								
		②変動率		年間 -1.1 % 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 1 1 - 29				建付地	()	台形	南8m市道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2 6 7 1 1 1 - 52				建付地	()	長方形	西4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 1 1 3 - 37				更地	()	不整形	南東8.4m市道、 南西6.1m 角地		(都) (70, 400)	
d	2 6 7 1 1 3 - 38				更地	()	ほぼ正 方形	北西3m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2 6 7 1 1 3 - 39				建付地	()	ほぼ長 方形	西5m私道 中間画地		(都) (70, 300)	
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	() 11,680		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,645	$\frac{100}{[\frac{122.7}{100}]}$	9,491	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,490
b	() 11,220		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,220	$\frac{100}{[\frac{118.0}{100}]}$	9,508	画地 0.0 行政 0.0	9,510
c	() 8,482		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{94.6}{100}]}$	8,850	$\frac{100}{[\frac{100.9}{100}]}$	8,771	その他 0.0	8,770
d	() 6,981		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{94.0}{100}]}$	7,189	$\frac{100}{[\frac{90.2}{100}]}$	7,970	$[\frac{100}{100}]$	7,970
e	() 11,900		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	12,113	$\frac{100}{[\frac{111.7}{100}]}$	10,844		10,800
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0			
			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 0.0	環境 +18.0			
			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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0			
			画地 -5.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.08	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 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 -0.08	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			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： 9,300 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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 8 番	2700005001059-0000
2	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 8 番 1	2700005001060-0000
3	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 9 番	2700005001064-0000
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 16 日 提出
鳥取（県） ― 30 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） ―30	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	3,810,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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					鳥取市鹿野町鹿野字出合 1 1 5 3 番 8			②地積 (㎡)	254	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)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2		一般住宅のほか公営住宅も見られる住宅地域		北5m市道		水道 下水	浜村 6.2km			(その他) (70, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	小規模に分譲された住宅地域		街路	基準方位北 5 m市道		交通施設	浜村駅南東 6.2km		法令規制	(都) (70, 300)	
	⑤地域要因の将来予測		小規模に開発された住宅地域で、外部からの需要が少ない地域であり、人口減少等の影響により緩やかな衰退傾向にある。今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。										
(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 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、鳥取市鹿野町及び隣接の鳥取市気高町の既成住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁のある自己の住宅の取得を目論む個人である。地縁のない個人の圏域外から転入を期待することが出来ず、需要は乏しい。取引件数が少なく、また、既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格に着目して意思決定するものと判断する。											
(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り、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、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） - 25	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 0.0 0.0	0.0 +10.0 -30.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 11,500 円／㎡	[99.0] 100		100 [100]	100 [77.0]	[100] 100	14,800						
(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 15,100 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 圏域外への転出、圏域内住民の高齢化により人口減少が続いている。							
	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。							
						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	②変動率	年間	-0.7 %	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 1 1 - 54			建付地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		都計外	
b	2 6 7 1 1 1 - 57			建付地	()	不整形	東5m市道、北4m 角地		(都) (70, 300)	
c	2 6 7 1 1 3 - 40			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道、南 3.5m 二方路		(都) (70, 360)	
d	2 6 7 1 1 3 - 41			建付地	()	ほぼ長方形	北15m市道、東 2.5m、南3m 三方路		(都) (70, 400)	
e	2 6 7 1 1 3 - 42			建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道、西6m 角地		(都) (80, 360)	
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	() 19,233	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,043	$\frac{100}{[127.0]}$	14,994	街路 0.0	15,000
b	() 12,607	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	12,098	$\frac{100}{[82.0]}$	14,754	交通・接近 0.0	14,800
c	() 21,139	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,783	$\frac{100}{[131.3]}$	15,829	環境 0.0	15,800
d	() 12,952	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,516	$\frac{100}{[86.4]}$	14,486	画地 0.0	15,800
e	() 17,682	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	16,403	$\frac{100}{[109.1]}$	15,035	行政 0.0	14,500
									その他 0.0	15,000
									$[\frac{100}{100}]$	
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 0.00	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 +27.0		
			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 -0.04	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 -18.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.04	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.08	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 -20.0		
			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 -0.08	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 +8.0		
			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： 15,000 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 ☐ 造成宅地内等に残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		同一需給圏は賃貸市場が成熟しておらず事例等の収集が困難である。また、賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

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	鳥取市鹿野町鹿野字出合 1 1 5 3 番 8	2700010005059-0000
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		