

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市青谷町青谷字口堤谷 2 8 1 6 番 2 1				②地積 (㎡)	197	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, 360)					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 下水	青谷 1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 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	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	青谷駅北東 1km	法令規制	(都) (70, 360)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模の区画整然とした住宅地域であるが、周辺人口の減少等の影響により地域の衰退が継続しており、今後も地価はやや弱含みで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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	13,700 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、鳥取市青谷町を中心に隣接する気高町を含む鳥取市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁があり、自己の居住用住宅の取得を目論むファミリー世帯が中心となる。当該圏域に地縁のない市場参加者は期待出来ず、需要者が限定されるため、取引は低迷している。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	基準価格は、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、基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基準価格を採用し、指定基準地との価格均衡にも考慮し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]	[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 の基準価格 (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 0.0 -15.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 11,500 円/㎡	[99.1] 100	[100] 100	[84.2] 100	[101.0] 100	13,700							
(10) 対象基準地 の前の 標準価格等 からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,800 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。								
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

(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 1 1 - 13			更地	()	長方形	北6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 6 7 1 2 3 - 38			更地	()	台形	東6m市道 中間画地		都計外	
c	2 6 7 1 2 3 - 40			更地	()	長方形	北6m市道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 2 3 - 39			建付地	()	不整形	北東4.5m市道 無道路地		(都) (70, 270)	
e	2 6 7 1 2 3 - 102			更地	()	長方形	東4.5m市道 中間画地		(都) (70, 270) 土砂災害警戒区域 土砂災害特別区域	
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	() 18,618	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,897	$\frac{100}{[134.0]}$	14,102	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,200
b	() 13,198	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,749	$\frac{100}{[95.0]}$	13,420	画地 +1.0 行政 0.0	13,600
c	() 13,198	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,776	$\frac{100}{[95.0]}$	13,448	その他 0.0	13,600
d	() 11,049	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,872	$\frac{100}{[90.8]}$	13,075	$\frac{[101.0]}{100}$	13,200
e	() 15,171	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,427	$\frac{100}{[82.8]}$	13,801		13,900
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 +0.17	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 +34.0	
			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 0.0	交通・接近 0.0	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		
c	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 -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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
e	買進み	%/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 +2.0	環境 -8.0	
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 -10.0	その他 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,700 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	鳥取市青谷町青谷字口堤谷 2 8 1 6 番 2 1	2700005037321-0000
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）		－32	鳥取県		氏名				
鑑定評価額		2,440,000 円			1㎡当たりの価格				
					6,200 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 21 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 2 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		鳥取市青谷町山根字掛栗 6 1 8 番外			②地積 (㎡)	394	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 1:1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	南5m市道	水道ガス下水	青谷 5.5km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 250 m、北 250 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 20.0 m、規模 400 ㎡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	青谷駅南東 5.5km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		青谷町の農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。少子高齢化、人口減少、過疎化等により地域の衰退が継続している。今後も地価は弱含みで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		6,200 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、鳥取市青谷町を中心に隣接する気高町を含む鳥取市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁があり、自己の居住用住宅の取得を目論むファミリー世帯が中心となる。当該圏域に地縁のない市場参加者は期待出来ず、過疎化もあり需要が乏しいため、取引は低迷している。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	① 代表標準地 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			
(9) 指定基準地	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 6,300 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。				
	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				[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 -1.6 %	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 - 42			更地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		都計外	
b	2 6 7 1 1 3 - 26			更地	()	不整形	北東4m県道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 1 2 3 - 46			更地	()	不整形	南2.6m私道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 2 3 - 43			建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道、北 3m角地		都計外	
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	() 6,040	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,989	$\frac{100}{[85.3]}$	7,021	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,020
b	() 7,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	7,527	$\frac{100}{[109.8]}$	6,855	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,860
c	() 4,381	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,487	$\frac{100}{[81.9]}$	5,479	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,480
d	() 4,119	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,861	$\frac{100}{[70.6]}$	5,469	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,470
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 -0.12	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 -13.0		
b	正常	%/月 -0.08	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.10	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	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 -28.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,200 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	鳥取市青谷町山根字掛栗 6 1 8 番	2700005087417-0000
2	鳥取市青谷町山根字掛栗 6 1 9 番	2700005087419-0000
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 24日 提出
鳥取（県） － 33 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県）－33	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,950,000 円		1㎡当たりの価格	5,100 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所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市青谷町紙屋字河原町1 9 4 番外				②地積 (㎡)		579	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. 2 : 1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間の既成住宅地域	北西5m市道	水道 下水	青谷 6. 9km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 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 30. 0 m、		奥行 約 20. 0 m、		規模 600 ㎡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5m市道	交通施設	青谷駅南西 6. 9km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測		青谷町の農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。少子高齢化、人口減少、過疎化等により地域の衰退が継続している。今後も地価は弱含みで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		5, 100 円／㎡								
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡								
	原価法		積算価格		／ 円／㎡								
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、鳥取市青谷町を中心に隣接する気高町を含む鳥取市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は同一需給圏に地縁があり、自己の居住用住宅の取得を目論むファミリー世帯が中心となる。当該圏域に地縁のない市場参加者は期待出来ず、過疎化もあり需要が乏しいため、取引は低迷している。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	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]								
(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 5, 200 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。						
	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. 9 %	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 - 42				更地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		都計外	
b	2 6 7 1 1 3 - 26				更地	()	不整形	北東4m県道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 6 7 1 2 3 - 46				更地	()	不整形	南2.6m私道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 2 3 - 43				建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道、北3m角地		都計外	
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	() 6,040		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,989	$\frac{100}{[103.9]}$	5,764	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,760
b	() 7,000		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	7,527	$\frac{100}{[128.4]}$	5,862	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,860
c	() 4,381		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,487	$\frac{100}{[99.2]}$	4,523	その他 0.0	4,520
d	() 4,119		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,861	$\frac{100}{[89.2]}$	4,328	$[\frac{100}{100}]$	4,330
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.12	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 +6.0			
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +31.0			
c	正常	%／月 -0.10	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0			
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -9.0			
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： 5,100 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	鳥取市青谷町紙屋字河原町 1 9 4 番	2700005054610-0000
2	鳥取市青谷町紙屋字河原町 1 9 4 番 2	2700005054612-0000
3	鳥取市青谷町紙屋字河原町 1 9 4 番 6	2700005054616-0000
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		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市里仁字畑崎村屋敷2 9 5 番3 外				②地積 (㎡)	302 ()	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		「調区」(70, 400) (その他)			
	1:1	住宅 W 2	農家住宅が多い市街地近郊の住宅地域	北7m市道	水道 下水	鳥取 3. 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 m程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域	街路	基準方位北、7 m市道	交通施設	鳥取駅西 3. 4km	法令規制	「調区」(70, 400)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の古くからの農家集落地域で、概ね静態的に推移しており地域要因に大きな変化は認められず、土地価格は緩やかな下落傾向が続くと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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	20, 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、鳥取市中心部の西方から南西方に位置する市街化調整区域の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、個人等で他圏域からの転入は少ないと史料する。周辺には事業所等が立地しているが、市街化調整区域内の土地利用規制のため変化は少なく推移している。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は難しいが、土地総額で6 0 0 万円程度が中心と史料する。										
(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／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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			③ 変 動 状 況 変 動 形 成 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。						
	前年標準価格 21, 000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -1. 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 3 - 51				更地	()	台形	南8m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
b	2 6 7 0 8 1 - 2				更地	()	ほぼ長 方形	西10m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
c	2 6 7 0 8 1 - 24				更地	()	ほぼ長 方形	東4m市道 中間画地		「調区」 (50, 100) 地区計画等	
d	2 6 7 1 2 3 - 89				底地	()	不整形	南8m県道、北西 1m 二方路		「調区」 (70, 400)	
e	2 6 7 1 1 1 - 1				建付 地	()	ほぼ台 形	北25m国道、南 4m 二方路		「調区」 (70, 400)	
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	() 22, 800		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22, 753	$\frac{100}{[105.0]}$	21, 670	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21, 700
b	() 30, 769		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30, 769	$\frac{100}{[145.0]}$	21, 220	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21, 200
c	() 23, 529		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23, 529	$\frac{100}{[112.5]}$	20, 915	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20, 900
d	(14, 925) 14, 925		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	17, 299	$\frac{100}{[88.0]}$	19, 658	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19, 700
e	() 24, 590		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24, 030	$\frac{100}{[116.8]}$	20, 574	$[\frac{100}{100}]$	20, 600
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 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +45.0			
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 -14.5	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 -12.0			
e	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 +9.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20, 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		市街化調整区域内の農家集落地域で、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	鳥取市里仁字畑崎村屋敷 2 9 5 番 3	2700000159791-0000
2	鳥取市里仁字畑崎村屋敷 2 9 7 番	2700000159798-0000
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） ― 35		鳥取県	鳥取		氏名				
鑑定評価額		6,680,000 円			1㎡当たりの価格				
					11,900 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		鳥取市野坂字村土居 2 4 4 番			②地積 (㎡)	561 ()	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		「調区」(70,400) (その他) (70,240)	
	1:3.5	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南東 3.5m 市道	水道 下水	鳥取 6km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 13.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 550 ㎡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 3.5 m 市道	交通施設	鳥取駅南西 6km	法令規制	「調区」(70,240)
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域に存する農家住宅地域で、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		11,900 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、鳥取市外延部の市街化調整区域及び都市計画区域外の農家住宅等が建ち並ぶ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
	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 12,100 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。				
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	②変動率				年間 -1.7 %	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 3 - 46			更地	()	ほぼ長方形	北東4m道路 中間画地		「調区」 (70, 240)	
b	2 6 7 1 2 3 - 34			更地	()	ほぼ整形	東9m県道 中間画地		「調区」 (70, 400) 土砂災害警戒区域	
c	2 6 7 1 2 3 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	北西10m県道、 北東4m、南東4m 三方路		「調区」 (80, 400)	
d	2 6 7 1 1 3 - 48			更地	()	ほぼ長方形	南西8m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	2 6 7 1 1 3 - 49			建付地	()	ほぼ整形	南東10m県道 中間画地		「調区」 (70, 400) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
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	() 9,900	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	9,811	$\frac{100}{[\frac{85.9}{100}]}$	11,421	街路 0.0	11,400
b	() 12,239	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,811	$\frac{100}{[\frac{97.5}{100}]}$	12,114	交通・接近 0.0	12,100
c	() 10,349	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	12,526	$\frac{100}{[\frac{103.8}{100}]}$	12,067	環境 0.0	
d	() 12,785	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	12,964	$\frac{100}{[\frac{108.2}{100}]}$	11,982	画地 0.0	12,100
e	() 10,941	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	11,298	$\frac{100}{[\frac{96.3}{100}]}$	11,732	行政 0.0	
									その他 0.0	12,000
									$[\frac{100}{100}]$	11,700
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 -0.07	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.09	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 -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 -0.06	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 -3.0		
			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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	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 -0.07	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 -10.0		
			画地 0.0	行政 -5.0	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： 11,900 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 [<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 %/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		市街化調整区域の農家住宅地域であり、賃貸の需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。よって、賃貸用不動産の建築を目論む需要者が見込まれず、需要者の行動を想定し得ないため適用が困難である。						

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	鳥取市野坂字村土居 2 4 4 番	2700000213952-0000
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		