

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		鳥取市上味野字上り立74番1外				②地積 (㎡)	462	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)		
	1.2:1	住宅 W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	西4m市道	水道 下水	鳥取 4.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 300 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 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	交通施設	鳥取駅南西 4.8km	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	12,000 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 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	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 12,200 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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 -1.6% 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 - 43			底地	()	ほぼ整形	西9.5m市道、南4.5m角地		「調区」 (80, 400)	
b	2 6 7 1 1 3 - 44			更地	()	ほぼ台形	北東6m道路 中間画地		「調区」 (70, 360)	
c	2 6 7 1 1 3 - 50			更地	()	不整形	南8m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
d	2 6 7 1 2 3 - 33			更地	()	長方形	東7m県道 中間画地		「調区」 (70, 400) 土砂災害警戒区域	
e	2 6 7 1 1 3 - 45			建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道、北2.5m角地		「調区」 (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	(15, 047) 15, 047	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14, 346	$\frac{100}{[116.6]}$	12, 304	街路 0.0	12, 300
b	() 6, 228	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	10, 183	$\frac{100}{[88.7]}$	11, 480	交通・接近 0.0	11, 500
c	() 13, 224	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13, 920	$\frac{100}{[112.3]}$	12, 395	環境 0.0	12, 400
d	() 12, 300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	11, 845	$\frac{100}{[103.0]}$	11, 500	画地 0.0	12, 400
e	() 11, 186	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10, 898	$\frac{100}{[90.0]}$	12, 109	行政 0.0	12, 400
									その他 0.0	11, 500
									$[\frac{100}{100}]$	12, 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 -0.10	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 +10.0		
			画地 +3.0	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 -13.0		
			画地 -40.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0		
			画地 -5.0	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 0.0		
			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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 +1.0	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： 12, 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 %/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	鳥取市上味野字上り立74番1	2700000119455-0000
2	鳥取市上味野字上り立74番3	2700000119457-0000
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） －37	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	11,700,000 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 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		鳥取市久末字東土居 2 1 7 番 1 外				②地積 (㎡)	781 ()	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, 270)				
	1. 5:1	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	北東4. 5m市道	水道 下水	津ノ井 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 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 35. 0 m、奥行 約 23. 0 m、規模 800 ㎡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	街路	基準方位 北4. 5 m市道	交通施設	津ノ井駅南西 2km	法令規制	「調区」(70, 270)		
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市の中心部から南方郊外に位置する農家集落であり、地域要因に格別の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測する。市街化調整区域に存するため取引は限定的で、今後も地価は弱含み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 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内の市街化調整区域を中心とする郊外の住宅地域と判定した。典型的な需要者は近隣地域周辺に地縁を有するファミリー世帯が中心であり、圏外からの需要者はほとんど見られない。近年は市内中心部や新興の住宅地域など、利便性や周辺環境が整った物件が好まれる傾向にあり、対象基準地の需要は弱含みの状況が続いている。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 15, 200 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. 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 - 36			更地	()	不整形	南9m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
b	2 6 7 1 1 3 - 43			底地	()	ほぼ整形	西9.5m市道、南 4.5m 角地		「調区」 (80, 400)	
c	2 6 7 1 2 3 - 86			更地	()	台形	北西4m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
d	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)	
e	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)	
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	() 15,027	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	16,246	$\frac{100}{[\frac{100}{99.9}]}$	16,262	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,300
b	(15,047) 15,047	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	14,346	$\frac{100}{[\frac{100}{97.9}]}$	14,654	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,700
c	() 12,457	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{81.0}]}$	15,379	$\frac{100}{[\frac{100}{112.0}]}$	13,731	その他 0.0	13,700
d	() 10,349	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{101.0}]}$	12,526	$\frac{100}{[\frac{100}{82.4}]}$	15,201		15,200
e	(14,925) 14,925	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{85.5}]}$	17,299	$\frac{100}{[\frac{100}{118.5}]}$	14,598	$[\frac{100}{100}]$	14,600
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 -0.07	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -19.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.06	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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	鳥取市久末字東土居 2 1 7 番 1	2700000266742-0000
2	鳥取市久末字東土居 2 1 7 番 2	2700000266743-0000
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） ー38	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 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 21 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 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		鳥取市国府町中郷字南土居 2 8 7 番 4				②地積 (㎡)		384	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)			
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南東5.5m市道	水道 下水	鳥取 5km		(その他) (70, 330)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 50 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 18.0 m、規模 360 ㎡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 5.5 m 市道	交通施設	鳥取駅南東 5km	法令規制	「調区」(70, 330)		
	⑤地域要因の将来予測		鳥取市の中心部から南東方郊外に位置する農家集落であり、地域要因に格別の変動要因はなく当面は現状を維持すると予測する。市街化調整区域に存するため取引は限定的で、今後も地価は弱含み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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		12,000 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内の市街化調整区域を中心とする郊外の住宅地域と判定した。典型的な需要者は近隣地域周辺に地縁を有するファミリー世帯が中心であり、圏外からの需要者はほとんど見られない。近年は市内中心部や新興の住宅地域など、利便性や周辺環境が整った物件が好まれる傾向にあり、対象基準地の需要は弱含みの状況が続いている。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 12,100 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 -0.8%		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 - 33			更地	()	長方形	東7m県道 中間画地		「調区」 (70, 400) 土砂災害警戒区域	
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 0 1 - 14			貸家 建付地	()	ほぼ整形	東17.5m県道、 北4m 角地		「調区」 (70, 400)	
d	2 6 7 1 2 3 - 27			更地	()	不整形	南4.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 270)	
e	2 6 7 1 2 1 - 56			建付地	()	不整形	南4m市道、西3m 角地		「調区」 (70, 240)	
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	() 12,300	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,845	$\frac{100}{[\frac{112.2}{100}]}$	10,557	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,600
b	() 12,239	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	11,811	$\frac{100}{[\frac{107.1}{100}]}$	11,028	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,000
c	() 15,927	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.9}{100}]}$	17,364	$\frac{100}{[\frac{136.0}{100}]}$	12,768	その他 0.0	12,800
d	() 9,171	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{60.0}{100}]}$	14,979	$\frac{100}{[\frac{113.9}{100}]}$	13,151		13,200
e	() 10,098	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{82.6}{100}]}$	12,189	$\frac{100}{[\frac{97.0}{100}]}$	12,566	$[\frac{100}{100}]$	12,600
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 -0.09	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.09	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 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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +32.0		
			画地 -9.1	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 -40.0	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 +1.0	環境 -2.0		
			画地 -17.4	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： 12,000 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	鳥取市国府町中郷字南土居 2 8 7 番 4	2700000047839-0000
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） －39	鳥取県	鳥取	氏名	

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 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] 路線価又は倍率	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		鳥取市若葉台南 3 丁目 2 4 1 番 「若葉台南 3－1 5－3」				② 地積 (㎡)	(283)	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) 地区計画等
	1.2:1	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な郊外の住宅地域		西6m市道	水道ガス下水	津ノ井 3km		
(2) 近隣地域	① 範囲	東 100 m、西 200 m、南 250 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 19.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④ 地域的特性	特記事項	郊外において大規模開発された一般住宅地域		街路	基準方位北 6 m 市道		交通施設	津ノ井駅南東 3km 法令 1 低専 (50, 80) 地区計画等 規制	
	⑤ 地域要因の将来予測		郊外に形成された大規模な住宅団地で、中心市街地よりやや距離を有することから需要は弱含みである。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 39,500 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、鳥取市若葉台の外、その周辺の住宅地域である。若葉台は住環境が良好であると認められるものの、中心市街地までの距離を有することから、鳥取市内の人気の住宅地域と比較して需要が乏しく、かつ画地規模も大きいことから地価は割安である。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り、需要が弱含みである一方で、供給も限定的であり、需給は比較的均衡している。需要の中心となる価格帯は 1, 100 万円前後であると判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引は多くはないが類似性の高い事例を確認することが出来る地域であり、市場参加者も取引価格水準を把握しやすいものと判断する。よって、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、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]	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 [165.2]	[100] 100	39,600				
(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 40,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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	-1.3 %		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 - 3				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
b	2 6 7 1 1 3 - 51				建付地	()	ほぼ台形	南東7.5m市道、 北西21m三方路		1 低専 (60, 80)	
c	2 6 7 1 1 3 - 52				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
d	2 6 7 1 1 3 - 53				建付地	()	ほぼ台形	西10m市道、北 7m、東6m三方路		1 低専 (60, 80) 地区計画等	
e	2 6 7 1 1 3 - 54				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、南 東6m角地		1 低専 (60, 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	() 44, 879		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 101.0 \quad]}$	43, 946	$\frac{100}{[\quad 110.0 \quad]}$	39, 951	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	40, 000
b	() 38, 672		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 104.0 \quad]}$	36, 478	$\frac{100}{[\quad 98.9 \quad]}$	36, 884	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36, 900
c	() 41, 668		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	40, 460	$\frac{100}{[\quad 98.0 \quad]}$	41, 286	その他 0.0	41, 300
d	() 37, 518		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	36, 025	$\frac{100}{[\quad 98.8 \quad]}$	36, 463	$[\frac{100}{100}]$	36, 500
e	() 45, 830		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 104.0 \quad]}$	42, 966	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	42, 966		43, 000
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			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 -3.0			
			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 -0.09	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.04	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 -5.0			
			画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			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： 39, 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		1 低専に属しており共同住宅の建築が出来ず、賃貸用の戸建住宅の建築を目論む需要者は見込まれないため。						

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	鳥取市若葉台南三丁目2 4 1 番	2700000351051-0000
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		