

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
岩美（県） - 1	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	1,840,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	岩美郡岩美町大字白地字小山中前165番4				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		(都) (70,400)  (その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模農家住宅が多い幹線背後の旧集落	街路	基準方位 北 4m町道	交通施設	岩美駅 南東 6.3km	法令規制	(都) (70,240)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧集落として熟成しており、概ね現況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	6,100 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	同一需給圏は岩美町の農家集落の圏域。需要者の中心は地域内及び地域周辺の2代目を主とした第一次取得者層。その他の地域からの転入者はほぼ皆無。近年における市場の需給動向は、転出及び少子高齢化等の影響により需要は総じて低く、需給は弱含みである。郡部農家集落内の土地は総じて大小さまざまであり、また個人の事情に左右されるため需要の中心となる価格帯は見出せないでいる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	価格水準的にも郡部農村奥地という地域特性的にも極めて取引の薄い中で、比準価格は、取引事例の選好・試算結果の開差僅少・適切な各補修正等により信頼性が高い。よって比準価格を標準とし、一般的要因を踏まえた対前年変動率に留意した結果、標記をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 少子化等の影響による住宅地需要の減退。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,300 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 郡部農家集落であり、過疎化が進行している。						
	② 変動率		年間 -3.2% 半年間 %		[個別的要因] 特になし。						

(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	197031 -30				更地	( )	不整形	東3m市道 中間画地		都計外
b	197103 -5				更地	( )	ほぼ台形	南3m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
c	197043 -31				更地	( )	ほぼ長方形	北12m国道 中間画地		(都) (70, 400)
d	197043 -32				更地	( )	台形	北東7m町道、北西4m角地		(都) (80, 400)
e	-					( )				
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	( ) 5,000	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 72.0 ]	6,861	$\frac{100}{[ ]}$ [ 113.3 ]	6,056	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,060
b	( ) 5,300	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 98.0 ]	5,251	$\frac{100}{[ ]}$ [ 84.9 ]	6,185	画地 0.0 行政 0.0	6,190
c	( ) 4,477 6,396	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{94.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100 ]	6,038	$\frac{100}{[ ]}$ [ 100.7 ]	5,996	その他 0.0	6,000
d	( ) 7,954	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$ [ 91.8 ]	8,318	$\frac{100}{[ ]}$ [ 135.2 ]	6,152		6,150
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	街路 0.0 画地 -28.0	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 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 -0.13	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -8.2	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 +6.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 6,100 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					既成集落内宅地				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 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 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	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							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	郡部農家集落であり賃貸需要がないことから供給例も存しないため適用困難。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values: 岩美（県）, -2, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 市場の特性 (Market Characteristics), (5) 試算価格の調整 (Price Adjustment), (6) 公示価格 (Public Prices), (7) 指定基準地 (Designated Standards), (8) 年標準価格 (Annual Standard Prices), (9) 変動状況 (Change Status)

(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	197031-30				更地	( )	不整形	東3m市道 中間画地		都計外
b	197103-5				更地	( )	ほぼ台形	南3m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
c	197043-31				更地	( )	ほぼ長方形	北12m国道 中間画地		(都) (70, 400)
d	197043-32				更地	( )	台形	北東7m町道、北西4m角地		(都) (80, 400)
e	-					( )				
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	( ) 5,000	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	6,861	$\frac{100}{[ ]}$	4,908	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,910
b	( ) 5,300	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	5,251	$\frac{100}{[ ]}$	4,876	画地 0.0 行政 0.0	4,880
c	( ) 4,477 6,396	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{94.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	6,038	$\frac{100}{[ ]}$	4,897	その他 0.0	4,900
d	( ) 7,954	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	8,318	$\frac{100}{[ ]}$	5,231		5,230
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	街路 0.0 画地 -28.0	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 +4.0 その他 0.0	環境 +40.0		
b	正常	%/月 -0.13	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 +9.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +50.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 4,900 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					既成集落内宅地						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 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		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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							
<input type="checkbox"/> 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) ( $\quad$ - $\quad$ ) %
	⑧収益価格	円 ( $\quad$ 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	郡部農家集落であり賃貸需要がないことから供給例も存しないため適用困難。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> 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 ( $\quad$ 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ