

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (三朝 (県) -1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 11日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (東伯郡三朝町大字大瀬字福天964番4), (2) 近隣地域 (東 200m, 西 100m, 南 50m, 北 50m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (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 19,200 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、大瀬地区及び本泉地区の戸建住宅地域を中心とし、山田地区や三朝地区の戸建住宅地域にも及ぶ。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (同一需給圏内の類似地域にはアパート等の賃貸物件も見られるが、賃貸市場が熟成しているとはいえないため土地残余法の適用は不相当である。), (8) 公示価格 (標準地 標準地, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 19,200 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 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 | 197011 - 1 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南3m町道 中間画地 | | (都) (70, 240) |
| b | 197012 - 9 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西6m町道 中間画地 | | (都) (70, 360) |
| c | 197012 - 8 | | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東6m町道、西6m 準角地 | | (都) (80, 360) |
| d | 197012 - 11 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南6m町道 中間画地 | | (都) (70, 360) |
| e | 197012 - 10 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南4m私道 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 | () 8,696 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.3}{100}]$ | $\frac{100}{[60.0]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 14,392 | $\frac{100}{[75.3]}$ | 19,113 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 19,100 |
| b | () 21,598 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 21,598 | $\frac{100}{[113.4]}$ | 19,046 | 画地 0.0 行政 0.0 | 19,000 |
| c | () 23,810 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[107.2]}$ | 22,211 | $\frac{100}{[113.4]}$ | 19,586 | その他 0.0 | 19,600 |
| d | () 19,810 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 19,422 | $\frac{100}{[109.2]}$ | 17,786 | [$\frac{100}{100}$] | 17,800 |
| e | () 24,031 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 23,107 | $\frac{100}{[112.3]}$ | 20,576 | | 20,600 |
| 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 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 -1.0 その他 -12.0 | 環境 -9.0 | | |
| 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 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 +8.0 | 環境 +4.0 | | |
| c | 正常 | %/月 0.00 | 街路 0.0 画地 +5.1 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 +2.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 +8.0 | 環境 +4.0 | | |
| d | 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 +2.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 +5.0 | 環境 +2.0 | | |
| e | 正常 | %/月 0.00 | 街路 0.0 画地 +2.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 +2.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 +5.0 | 環境 +8.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | [比準価格 : 19,200 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 | | 既存宅地であるため、原価法が適用できない。 | | | | | | | | | |
| (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 |
| | | | | 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) (-) % |
| | 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 | | 賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。 | | | | | |

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 <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

| | | | | |
|----------|-----|--------|-----|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | |
| 三朝（県） -2 | 鳥取県 | 鳥取 | 氏名 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 2,860,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 17,100 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 11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 7月 1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 東伯郡三朝町大字三朝字石田6 2 5番3 | | | | ②地積 (㎡) | 167 | 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) 土砂災害警戒区域 (70, 240) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150 m、西 50 m、南 50 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特筆すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位北、3.5 m町道 | 交通施設 | 倉吉駅 9.4km | 法令規制 | (都) (70, 240) 土砂災害警戒区域 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 温泉旅館街に近い街路幅員の狭隘な既成住宅地域。地域要因の変化は殆ど見られない。今後も現状有姿の状態が継続すると考えられる。人口減少を背景に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 | 標準的使用と同じ戸建住宅地 | | | | | (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 | 17,100 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、三朝地区、山田地区といった三朝温泉に隣接する古くからの住宅地域。需要者は同地区内に地縁、血縁を有する個人、温泉旅館業に關係する個人や法人。需給動向は低調、人口減少や高齢化さらには温泉旅館業の低迷等が原因と見られる。今後も同様な傾向が続くと思われる。需要の価格帯は、土地は300万円～400万円程度、新築の建物と土地の複合不動産が市場に供給されることはないため、複合不動産の価格帯は見いだせない。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏の特性から積算価格、収益価格の試算は不可能である。比準価格は類似地域等に存する複数の取引事例から試算された価格である。不動産取引が活発ではないことから、取引事例の収集先を横手の住宅地域にまで広げて試算を行っている。試算に当たっては、近隣地域と各事例地地域との地域要因の比較を十分に行うとともに、近隣地域の動向等を考量している。したがって、比準価格を標準として対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 人口減少、高齢化が依然として進行しており、需要の低迷が続いている。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 17,900 円/㎡ | | | [地域要因] 地域要因の変化は殆ど見られない。人口減少等の一般的要因を背景に地価は弱含みに推移。 | | | | | | | | | | |
| | 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] 特になし。 | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 -4.5 % | 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 | 197011-3 | | | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北西3m町道、南西1.5m角地 | | (都) (70, 240) |
| b | 197013-11 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北4m町道中間画地 | | (都) (70, 240) |
| c | 197011-2 | | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東3.8m町道中間画地 | | (都) (70, 240) |
| d | 197012-12 | | | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南4.5m町道中間画地 | | (都) (70, 270) |
| e | 197011-52 | | | | 更地 | () | 不整形 | 南西8m町道中間画地 | | (都) (70, 400) |
| 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 | () 17,031 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.0}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 17,569 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 17,225 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 17,200 |
| b | () 9,510 | $\frac{100}{[70.0]}$ | $[\frac{95.2}{100}]$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 17,018 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 16,684 | 画地 0.0 行政 0.0 | 16,700 |
| c | () 17,001 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.1}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[72.8]}$ | 23,143 | $\frac{100}{[132.0]}$ | 17,533 | その他 0.0 | 17,500 |
| d | () 4,988 | $\frac{100}{[50.0]}$ | $[\frac{98.9}{100}]$ | $\frac{100}{[60.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 18,271 | $\frac{100}{[110.0]}$ | 16,610 | | 16,600 |
| e | () 10,400 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{99.5}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[71.3]}$ | 14,513 | $\frac{100}{[84.9]}$ | 17,094 | $[\frac{100}{100}]$ | 17,100 |
| 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 -0.20 | 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 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +2.0 | | |
| b | 売急ぎ | %/月 -0.20 | 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 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +2.0 | | |
| c | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 0.0 画地 -27.2 | 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 0.0 その他 +10.0 | 環境 +20.0 | | |
| d | 売急ぎ | %/月 -0.10 | 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 -10.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +10.0 | | |
| e | 正常 | %/月 -0.10 | 街路 0.0 画地 -28.7 | 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 +2.0 その他 0.0 | 環境 -20.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | [比準価格 : 17,100 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 | | 既存宅地であるため、原価法が適用できない。 | | | | | | | | |
| (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 | | |
| 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 | | 賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。 | | | | | |

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 <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

| | | | | |
|----------|-----|--------|-----|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | |
| 三朝（県） -3 | 鳥取県 | 鳥取 | 氏名 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,360,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,300 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 11日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7月 1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | 倍率種別 |

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 | 東伯郡三朝町大字穴鴨字浅田 2 1 5番 1 | | | | ②地積 (㎡) | 549 | 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) 土砂災害警戒区域 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 250 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 山間の中心的な農家集落。平成 3 1 年 4 月南小学校閉校。 | 街路 | 基準方位北、6.5 m 町道 | 交通施設 | 倉吉駅 16km | 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 | 郵便局も見られる山間の農家集落。平成 3 1 年 4 月から近くにあった小学校が閉校となった。人口減少、高齢化の進展が懸念される。地価は下落基調が継続すると思料される。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ戸建住宅地 | | | | | (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 | 4,300 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 | 同一需給圏は三朝町内の中山間の農家集落。需要者の属性は、公共事業による用地買収や圏域に地縁・血縁を有する個人が中心、圏域外からの新規参入は殆ど見られない。平成 3 1 年 4 月の統廃合で三朝町の三つの小学校が一つになり、穴鴨、片柴にあった小学校が閉校に。中山間の集落の人口減少、高齢化の進展が懸念される。価格帯は土地は 2, 0 0 0 円/㎡～5, 0 0 0 円/㎡程度、画地規模が一定ではなく総額は把握しがたい。複合不動産の価格帯も指摘困難。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は山間の農家集落であるため積算価格の試算は不可能。また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。比準価格は、三朝町内の中山間の農家集落内に存する取引事例を収集、採用して試算された価格である。鑑定評価額の決定にあたっては、取引事例の規範性についての再検討、比準価格の各試算過程についての再吟味を行うとともに、近隣地域の動向等について考量した結果、対象基準地の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 | 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 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 人口減少、高齢化が依然として進行しており、需要の低迷が続いている。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 4,400 円/㎡ | [地域要因] 空き家が見られるなど、衰退化傾向が継続している。 | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | [個別的要因] 特になし。 | | | | | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 | -2.3 % | 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 | 197012-13 | | | 更地 | () | 不整形 | 西3m林道 中間画地 | | 都計外 | | |
| b | 197013-12 | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西3m林道 中間画地 | | 都計外 | | |
| c | 197013-13 | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南3m町道 中間画地 | | 都計外 | | |
| d | 197013-14 | | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西3m未舗装農道 中間画地 | | 都計外 | | |
| e | 197011-53 | | | 更地 | () | 不整形 | 西13m県道 中間画地 | | 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 | () 4,500 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{97.6}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 4,528 | $\frac{100}{[100]}$ | 4,528 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 4,530 | |
| b | () 4,500 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{92.8}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 4,305 | $\frac{100}{[100]}$ | 4,305 | 画地 0.0 行政 0.0 | 4,310 | |
| c | () 4,300 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{95.6}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100]}$ | 4,111 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 4,282 | その他 0.0 | 4,280 | |
| d | () 1,512 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{96.6}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[53.6]}$ | 2,725 | $\frac{100}{[65.9]}$ | 4,135 | | 4,140 | |
| e | () 2,668 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{98.8}{100}]$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[49.0]}$ | 5,380 | $\frac{100}{[125.9]}$ | 4,273 | $[\frac{100}{100}]$ | 4,270 | |
| 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 -0.20 | 街路 -3.0 | 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 |
| b | 正常 | %/月 -0.20 | 街路 -3.0 | 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 |
| c | 正常 | %/月 -0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | %/月 -0.20 | 街路 -10.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -18.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 -30.0 |
| e | 正常 | %/月 -0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 +8.0 | 画地 -51.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | [比準価格 : 4,300 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 | | 既存宅地であるため、原価法が適用できない。 | | | | | | | | | |
| (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 |
| | | | | 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) (-) % |
| | 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 | | 賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。 | | | | | |

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 <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