

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (琴浦 (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 (6,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,000 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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

(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	197013 - 15				更地	()	ほぼ整形	東2.6m私道 中間画地		(都) (70, 240)			
b	197011 - 46				更地	()	ほぼ台形	西3.2m町道、北 1.7m 準角地		(都) (70, 240)			
c	197011 - 4				建付地	()	ほぼ台形	北6.5m県道、西 6.5m 角地		(都) (80, 390)			
d	197012 - 14				建付地	()	袋地等	西6m町道 中間画地		(都) (70, 300)			
e	197011 - 47				更地	()	ほぼ台形	西6m町道 中間画地		(都) (70, 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	() 14,067	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[61.3]}$	22,695	$\frac{100}{[118.9]}$	19,087	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,100			
b	() 23,491	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,938	$\frac{100}{[116.6]}$	19,672	画地 0.0 行政 0.0	19,700			
c	() 20,068	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	20,585	$\frac{100}{[111.2]}$	18,512	その他 0.0	18,500			
d	() 11,884	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	15,703	$\frac{100}{[84.6]}$	18,561		18,600			
e	() 28,733	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,733	$\frac{100}{[137.1]}$	20,958	$[\frac{100}{100}]$	21,000			
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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 -27.6	行政 0.0	その他 -10.0	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 +6.0	環境 +10.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0	画地 +1.9	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 19,000 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) (-) %
	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	
琴浦（県） - 2	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,950,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 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	東伯郡琴浦町大字八橋字仲町南側1756番				②地積 (㎡)	265	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) (70,390)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 250 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 8.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	海浜の古くからの既成住宅地域。	街路	基準方位北、6.5 m 県道	交通施設	八橋駅 400m	法令規制	(都) (70,390)		
(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	14,900 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、狭義では旧東伯町内の八橋地区を中心とした既成住宅地域。広義では郊外住宅地域を含む旧東伯町の住宅地域全域。広義の同一需給圏での需要者は旧東伯町に地縁、血縁を有する一次所得者が中心。ただし、既成住宅地域への需要は総じて低調。なお、町、県が分譲する住宅団地では定期借地権が導入されており、宅地確保が容易になり地域が熟成途上。価格帯は、土地は300万円～600万円程度、土地・建物は総額で2,500万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は既成住宅地域であるため積算価格の試算は不可能であり、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。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を十分に再吟味（資料の選択、活用の適否等）するとともに、説得力に係る判断（地域分析等の結果と地域格差との適合性等）を行い、かつ、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向について留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。							
	前年標準価格 15,100 円/㎡			[地域要因] 人口、世帯数の減少が続き需要が先細っている。引き続き社会的・経済的位置の低下が継続。							
	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] 特になし。							
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	197011-6				更地	()	ほぼ台形	南5.5m町道、北5.5m二方路		(都) (80, 330)	
b	197011-11				建付地	()	ほぼ整形	北6m県道中間画地		(都) (70, 360)	
c	197011-12				建付地	()	ほぼ整形	西3.5m町道中間画地		(都) (70, 240)	
d	197011-17				更地	()	長方形	西6m町道、東15m二方路		(都) (80, 400)	
e	197011-18				更地	()	長方形	西6m町道中間画地		(都) (70, 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	() 13,636	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	12,858	$\frac{100}{[86.6]}$	14,848	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,800	
b	() 9,816	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	14,921	$\frac{100}{[100]}$	14,921	画地 0.0 行政 0.0	14,900	
c	() 8,939	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	12,864	$\frac{100}{[86.5]}$	14,872	その他 0.0	14,900	
d	() 22,997	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,327	$\frac{100}{[153.2]}$	14,574		14,600	
e	() 22,998	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,998	$\frac{100}{[153.2]}$	15,012	$[\frac{100}{100}]$	15,000	
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 画地 +5.1	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 -6.0			
b	正常	%/月 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0			
d	正常	%/月 0.00	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 +2.0 その他 +35.0	環境 +8.0			
e	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +35.0	環境 +8.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,900 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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (琴浦 (県) -3), 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 (2,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 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 (東伯郡琴浦町大字三保字家ノ下139番), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 100m, 南 150m, 北 100m), (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 11,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は琴浦町内の農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地の属する地域は古くからの住宅地域であるため), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 琴浦 (県) - 2, 前年指定基準地の価格 15,100 円/㎡), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (前年標準価格 11,300 円/㎡)

(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	197013 -17				更地	()	ほぼ整形	東6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)
b	197012 -15				建付地	()	ほぼ長方形	東3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
c	197011 -7				建付地	()	ほぼ長方形	東6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)
d	197011 -44				更地	()	ほぼ整形	西3.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)
e	197011 -9				更地	()	ほぼ整形	北東9m町道、南 西5m 準角地		(都) (80, 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	() 16,355	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	12,354	$\frac{100}{[100.8]}$	12,256	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,300
b	() 4,411	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	6,781	$\frac{100}{[62.3]}$	10,884	画地 0.0 行政 0.0	10,900
c	() 13,658	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	14,127	$\frac{100}{[125.8]}$	11,230	その他 0.0	11,200
d	() 9,160	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.8]}$	16,030	$\frac{100}{[139.4]}$	11,499	その他 0.0	11,500
e	() 5,435	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.1]}$	6,114	$\frac{100}{[56.6]}$	10,802	$[\frac{100}{100}]$	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 -0.10	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 +30.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 +5.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 -8.0 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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 -30.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	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 +4.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -43.2	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 +10.0	環境 +22.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -30.0	環境 -13.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 11,300 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
琴浦（県） - 4	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,620,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 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	東伯郡琴浦町大字赤碕字東條1519番				②地積 (㎡)	312	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 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 7.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は菊港に近く、建物が密集した既成住宅地域。この1年間で人口は3人減の65人、世帯数は2世帯減の24世帯。昨年同様人口減少が続く。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 14,800 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、狭義では赤碕から八橋にかけての海岸沿いの既成住宅地域。広義では琴浦町内の普通住宅地域。狭義の同一需給圏内は古くからの住宅地域であるため、圏域に地縁、血縁を有する個人の取引が中心であり、外部からの新規参入は殆ど見られない。人口減、高齢化等により需要は低調。価格帯は土地は300万円～500万円、土地・建物は総額で2,500万円程度までと考察されるが、新築建物付の複合不動産が市場に供給されることはほとんどない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は既存住宅地域であるため積算価格の試算は不可能であり、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。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を十分に再吟味（資料の選択、活用の適否等）するとともに、地域分析等の結果と地域格差との適合性等説得力に係る判断を行い、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡等について留意した結果、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
	琴浦（県） - 2	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	[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 15,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。 [地域要因] 一見すると昔ながらの佇まいが継続しており地域要因の変化は見られない。が、人口減少が進行。 [個別的要因] 特になし。						
	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/㎡										
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	197011 - 14				底地	()	ほぼ長方形	南西5m県道 中間画地		(都) (70, 300)
b	197013 - 16				建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m町道、北1m 準角地		(都) (70, 270)
c	197011 - 15				更地	()	不整形	西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
d	197012 - 16				建付地	()	ほぼ台形	南東4m町道、南西1m 準角地		(都) (70, 240)
e	197011 - 16				更地	()	ほぼ台形	北西6m町道、北西6m 準角地		(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	(11,606) 16,580	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.8]}$	14,829	$\frac{100}{[100]}$	14,829	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,800
b	() 10,640	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[77.4]}$	15,091	$\frac{100}{[100]}$	15,091	画地 0.0 行政 0.0	15,100
c	() 7,282	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[53.8]}$	13,400	$\frac{100}{[92.0]}$	14,565	その他 0.0	14,600
d	() 14,805	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,966	$\frac{100}{[109.0]}$	14,648		14,600
e	() 22,398	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,746	$\frac{100}{[150.2]}$	14,478	$[\frac{100}{100}]$	14,500
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 -6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 +18.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -22.6	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 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -17.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -35.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
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 +9.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 0.00	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 +35.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,800 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	
琴浦（県） - 5	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 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	東伯郡琴浦町大字八幡字馬場ノ西761番5				②地積 (㎡)	496	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) (70,300)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 300 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 17.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 470 ㎡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、5m 県道	交通	赤碓駅 1km	法令	(都) (70,300)	
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの古くからの農家集落。八幡（下市）はH31.4月末現在、人口259人（前年比4名減）、101世帯（同3世帯減）。このような状態が継続する史料され、地価は下落基調と予測。													
(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 10,000 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、琴浦町内の農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域である。旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入するものはほとんど見られない。仮に見られたとしても需要者の属性は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心である。また、人口の減少、高齢化の進行、居住環境の良好な分譲地への需要のシフト等から需要は極めて低調。地価は坪当たり3万円～5万円、土地及び建物の複合不動産の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	対象基準地の属する地域は古くからの農家集落であるため積算価格の試算は不可能である。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。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味するとともに、地域分析等の結果と要因格差との適合性等説得力に係る判断を行い、かつ、指定基準地価格を規準とした価格との均衡等について留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格としての価格	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	
	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	
	琴浦（県） - 2	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [148.3]	[100] / 100	10,000				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(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		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行して需要が弱含みで推移。一方で、県、町の開発した住宅団地で定期借地権の導入により新しい町の形成が進行。										
	前年標準価格 10,400 円/㎡		[地域要因]		人口、世帯数の減少が続いている。人口の減少率は町平均と同様。世帯数は町は増加、近隣地域は減少。										
	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]		特になし。										
標準地番号															
公示価格 円/㎡															
②変動率		年間	-3.8 %	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	197012-17				建付地	()	ほぼ台形	南5m県道、東3m、北東3m三方路		(都) (80, 300)
b	197013-17				更地	()	ほぼ整形	東6.5m町道中間画地		(都) (70, 390)
c	197012-15				建付地	()	ほぼ長方形	東3m町道中間画地		(都) (70, 240)
d	197011-7				建付地	()	ほぼ長方形	東6.5m町道中間画地		(都) (70, 390)
e	197011-44				更地	()	ほぼ整形	西3.5m町道中間画地		(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	() 5,321	$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	10,054	$\frac{100}{[100]}$	10,054	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,100
b	() 16,355	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	12,354	$\frac{100}{[113.5]}$	10,885	画地 0.0 行政 0.0	10,900
c	() 4,411	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	6,781	$\frac{100}{[71.5]}$	9,484	その他 0.0	9,480
d	() 13,658	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	14,127	$\frac{100}{[141.0]}$	10,019		10,000
e	() 9,160	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.8]}$	16,030	$\frac{100}{[157.2]}$	10,197	$[\frac{100}{100}]$	10,200
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	売急ぎ	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 +3.8	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 0.0		
b	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 +30.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +7.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 -8.0 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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 -28.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	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 +12.0	環境 +21.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -43.2	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 +4.0 その他 +12.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 10,000 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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (琴浦 (県) -6), 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 (1,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,250 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

(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	197013 -19				更地	()	不整形	西6m県道 中間画地		都計外
b	197011 -51				更地	()	ほぼ台形	西3.3m町道、東4m 二方路		都計外
c	197012 -17				建付地	()	ほぼ台形	南5m県道、東3m、北東3m 三方路		(都) (80, 300)
d	197011 -9				更地	()	ほぼ整形	北東9m町道、南西5m 準角地		(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	() 5,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,022	$\frac{100}{[113.5]}$	5,306	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,310
b	() 1,409	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[31.5]}$	4,433	$\frac{100}{[84.6]}$	5,240	画地 0.0 行政 0.0	5,240
c	() 5,321	$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	10,054	$\frac{100}{[193.2]}$	5,204	その他 0.0	5,200
d	() 5,435	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.1]}$	6,114	$\frac{100}{[116.8]}$	5,235		5,240
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 -0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 +5.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -34.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -40.0 その他 -20.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	売急ぎ	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 +3.8	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 +15.0 その他 +50.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 +8.0	環境 -4.0		
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 : 5,250 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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	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