

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

鑑定評価額	4,730,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 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 3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	東伯郡北栄町田井字屋敷257番				②地積 (㎡)	411	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,240)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記事項	緑辺部に一般住宅も散見される農家集落である。	街路	標準方位北、4 m 町道	交通施設	下北条駅 北東 1.1 km	法令規制	(都) (70,240)	
(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	11,500 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、平野部に位置する町内各所の農家集落で、一般住宅も多く混在し幹線道路への連続性が良好な利便性の良い住宅地域等であるが、北条地区は役場庁舎が支所に機能縮小する等中心性の低下が認められる。農家集落であり、一般住宅地としては画地規模がやや大きく、総額は500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は、農家住宅と一般住宅とが混在する地域としての地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、当該地域は役場支所への機能縮小の影響は少なく、小中学校等の教育機関に近接し良好な住環境を有していること等地域要因の状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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	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	[ ] / 100 円/㎡	[ 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +23.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.7 ] / 100 15,100 円/㎡	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 129.7 ]	[ 100 ] / 100	11,500				
(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 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 幹線道路沿いや、役場北条支所を取り巻く農家集落の外縁部には一般住宅等が多く散見される。					
	前年標準価格 11,600 円/㎡		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		[地域要因] 役場支所へ機能縮小したが、小中学校等に近く一般住宅も見られる農家集落であり、目立った地域要因の変動はない。					
	標準地番号 公示価格		- 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 -0.9 %	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	197062-17				建付地	( )	長方形	北西2.9m道路 中間画地		(都) (70, 240)	
b	197063-9				建付地	( )	長方形	北西8m町道、北6m角地		(都) (80, 400)	
c	197063-10				更地	( )	長方形	南西5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
d	197063-11				更地	( )	長方形	南東6m町道、北4m、南西4m三方路		(都) (80, 360)	
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	( ) 8,067	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	11,725	$\frac{100}{[105.1]}$	11,156	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,200	
b	( ) 13,336	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,805	$\frac{100}{[106.1]}$	12,069	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100	
c	( ) 8,595	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,518	$\frac{100}{[85.0]}$	10,021	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,000	
d	( ) 13,407	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.7]}$	13,572	$\frac{100}{[106.6]}$	12,732	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,700	
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 0.00	街路 -14.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	画地 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 +2.0	環境 +2.0	画地 +3.0	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 -5.0	環境 -10.5	画地 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 +1.5	環境 +3.0	画地 -2.3	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,500 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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	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/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,900 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) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

(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	197063-7				底地	( )	正方形	南2.3m町道 中間画地		(都) (70,240)
b	197063-13				建付地	( )	ほぼ台形	東4m町道、南3.4m角地		(都) (70,240)
c	197063-14				建付地	( )	ほぼ長方形	東2.9m町道、南2.5m角地		(都) (70,240)
d	197063-15				建付地	( )	不整形	北東2.6m道路、北西3.4m角地		(都) (70,240)
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	( 3,284 ) 6,568	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	6,489	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	6,759	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,760
b	( ) 6,517	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	6,922	$\frac{100}{[ 89.8 ]}$	7,708	画地 0.0 行政 0.0	7,710
c	( ) 4,261	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	4,239	$\frac{100}{[ 73.9 ]}$	5,736	その他 0.0	5,740
d	( ) 6,247	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 98.9 ]}$	6,927	$\frac{100}{[ 93.6 ]}$	7,401		7,400
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 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.5 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 -11.5 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -1.1	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 -1.5 その他 0.0	環境 -3.0		
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： 6,900 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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	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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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							
<input type="checkbox"/>	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	農家集落であり、賃貸市場がない。					

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	
北栄（県） - 3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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 3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	東伯郡北栄町下神字トウ立732番4				②地積 (㎡)	462	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,300)	
	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				
	1:2	住宅 W2	農家住宅の中に一般住宅等が見られる既成住宅地域	南5m町道	水道 下水	下北条駅 700m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 31.0 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	農家集落であるが、集落縁辺には小規模分譲住宅地等も見受けられる。	街路	基準方位北、5 m 町道	交通施設	下北条駅 北西 700m	法令規制	(都) (70,300)	
	⑤地域要因の将来予測	国道の整備により、他地域へのアクセスが大幅に改善され、利便性が増し、周辺の住宅団地も空き地がほぼ完売してきたが、目立った地域要因の変化はないと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。								
(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	10,800 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、町内の平野部に存する大規模農家集落とその外縁の一般住宅地域である。幹線道路及び駅等に近接し、生活利便性は良好で、一般住宅も多く見られるが、背後の集落内街路は狭い地域が多く、需要は弱い。農家集落内であることから、画地規模が大きく、総額は500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の利便性の良い類似地域の事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、当該地域は幹線街路を經由し国道及び駅へのアクセスが良好であること等地域要因の状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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	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	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	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	10,800				
(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	■継続 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 低金利政策により、住宅団地の空き地が減少し、新築建物が多く見られるが、住宅団地造成は一部地域に見られるのみである。				
	前年標準価格	10,900 円/㎡		[ ] / [ ]		[地域要因] 周辺地域では国道「313号」の整備が進展し、幹線道路への連続性は良好であるが、依然農家集落としての色彩が強い。				
	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] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-		[ ] / [ ]						
	公示価格	円/㎡		[ ] / [ ]						
	②変動率	年間	-0.9 %	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	197061-38				更地	( )	不整形	北西6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	197061-39				建付地	( )	ほぼ台形	南東6m町道 中間画地		(都) (70,360)
c	197062-1				更地	( )	ほぼ長方形	北8m町道 中間画地		(都) (70,400)
d	197063-9				建付地	( )	長方形	北西8m町道、北6m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	( ) 7,009	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[63.3]}$	11,073	$\frac{100}{[104.0]}$	10,647	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,600
b	( ) 12,858	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	13,001	$\frac{100}{[109.3]}$	11,895	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,900
c	( ) 5,460	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.4]}$	7,740	$\frac{100}{[85.1]}$	9,095	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,100
d	( ) 13,336	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,805	$\frac{100}{[111.4]}$	11,495	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,500
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 0.00	街路 0.0 画地 -31.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.1	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 -3.0 その他 0.0	環境 +10.5		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -28.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -1.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.5 その他 0.0	環境 -8.0		
d	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 +4.0 その他 0.0	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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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	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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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							
<input type="checkbox"/>	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	農家集落であり、賃貸市場がない。					

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	
北栄（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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 3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	東伯郡北栄町西園字稲場 8 4 5 番 3				②地積 (㎡)	357	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他)	
	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				
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ちつつある新興住宅地域	北10m町道	水道 下水	由良駅 950m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 200 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 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	既成住宅地域の縁辺部に小規模開発された住宅団地が散在する地域である。	街路	基準方位北、10 m町道	交通施設	由良駅 北東 950m	法令規制	(都) (70,400)	
	⑤地域要因の将来予測	県道背後で系統・連続性は良好、町中心部に近接しており、周辺地域での宅地取引は多く、今後とも一般住宅が増加していくものと予測する。地価水準は横這い傾向になるものと予測する。								
(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	19,000 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、町内の開発された分譲住宅地並びに「由良宿」地区を中心とする既成一般住宅地域である。近隣地域周辺では小規模開発が行われているが、町内の宅地開発は少なく、中古住宅や未利用地の取引が散見される。画地規模が一般住宅地としてはやや大きく、総額は700万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は代替関係にある町内各所の分譲住宅地等と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、低金利政策等の金融緩和策により住宅着工数は増え、空き地は減少したが新規開発が少ないこと等地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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	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	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 [ 78.5 ]	[ 100 ] / 100	19,000				
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 低金利政策等を追い風に、住宅団地内の空き地が減少し、新築建物が多く見られるが、宅地開発は少ない。					
	前年標準価格	19,000 円/㎡			[地域要因] 国道「9号」と役場大栄庁舎を連絡する県道背後に位置し、住環境の良好な一般住宅地域で、小規模開発が散見される。					
	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] 個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡								
	②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	197061-31			建付地	( )	長方形	北西5m私道 中間画地		(都) (70,300)					
b	197062-2			更地	( )	ほぼ正方形	南東7.5m町道、 北東6m角地		(都) (80,400)					
c	197062-3			更地	( )	長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70,360)					
d	197062-16			更地	( )	長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70,360)					
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	( ) 21,175	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	21,175	$\frac{100}{[ 97.7 ]}$	21,673	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,700				
b	( ) 22,669	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 107.1 ]}$	21,166	$\frac{100}{[ 110.5 ]}$	19,155	画地 0.0 行政 0.0	19,200				
c	( ) 18,947	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	18,947	$\frac{100}{[ 98.8 ]}$	19,177	その他 0.0	19,200				
d	( ) 14,002	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	14,002	$\frac{100}{[ 87.6 ]}$	15,984		16,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$					
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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-8.0	交通・接近	-6.0	環境	+13.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-6.0	環境	+13.0
			画地	+7.1	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	-5.0	交通・接近	+1.0	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		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	-8.5	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		%／月	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 : 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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	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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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							
<input type="checkbox"/>	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	町の中心的な既成住宅地域であるが、事業所等はなく、人口も減少していることから、賃貸市場は未成熟であり、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	
北栄（県） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,000,000 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 3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	東伯郡北栄町瀬戸字沓町田45番5				②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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		(その他) (70,330)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	既成住宅地域の縁辺部に、一般住宅と農地とが見られる地域である。	街路	標準方位北、5.5 m町道	交通施設	由良駅 南東 2.3 km	法令規制	(都) (70,330)		
(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	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、町内平野部の幹線道路沿いやその背後に位置する一般住宅を主とし農家住宅も見られる既成住宅地域である。また、近隣地域周辺は旧大誠村の中心部だったこともあり、一般住宅の外に店舗兼住宅も見られ、また、各種施設も立地し拠点集落として機能している。画地規模が一般住宅地としては大きく、総額は500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の一般住宅地域を主とした既成住宅地域等から取引事例を収集し、当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、目立った地域要因の変動はない安定的な既成住宅地域であり、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	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 15,100 円/㎡	[ 98.7 ] / 100	100 / [ ]	100 / [ 146.2 ]	[ 100 ] / 100	10,200					
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少等、長期的な衰退傾向はあるが、平野部に位置する既成住宅地域には目立った価格形成要因の変動はない。						
	前年標準価格 10,100 円/㎡				[地域要因] 東方に県道バイパスが開通した。一般住宅が街路条件の良い外縁に建ちつつあるが、目立った地域要因の変動はない。						
	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] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号				②変動率							
公示価格 円/㎡		年間 -1.0 %	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	197061 - 32			建付地	( )	ほぼ整形	北西4m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
b	197063 - 6			建付地	( )	長方形	東2.5m町道 中間画地		(都) (70, 240)					
c	197063 - 8			建付地	( )	ほぼ台形	北西3.5m町道、 北東0.8m 角地		(都) (70, 240)					
d	197063 - 12			建付地	( )	長方形	西14m県道 中間画地		(都) (70, 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	( ) 12,050	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	12,879	$\frac{100}{[134.4]}$	9,583	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,580				
b	( ) 9,009	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	9,542	$\frac{100}{[94.1]}$	10,140	画地 0.0 行政 0.0	10,100				
c	( ) 11,064	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	14,693	$\frac{100}{[135.7]}$	10,828	その他 0.0	10,800				
d	( ) 8,643	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	9,126	$\frac{100}{[94.9]}$	9,616		9,620				
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+11.5	環境	+23.0
			画地	-7.0	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	-8.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	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		
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	+11.5	環境	+25.5
			画地	-7.0	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	+3.0	交通・接近	-5.0	環境	-3.0
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	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 : 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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	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/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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
				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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	
北栄（県） -6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,520,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 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 3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	東伯郡北栄町下種字天神前5 7 7番2				②地積 (㎡)	618	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)
	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			
	1.2:1	住宅 W2	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	南東11m県道	水道 下水	由良駅 4.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 700 m、南 700 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	県道沿いに広がる農地の中に農家住宅が散在する既存住宅地域である。	街路	基準方位北、11 m県道	交通施設	由良駅 南西 4.5km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	町中心部から遠い谷筋に形成された農家集落であり、目立った戸数の減少等はないが、長期的には徐々に衰微していくと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。							
(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	5,700 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、町内に広く見られる海寄り・山寄りの農家集落である。空き家対策と相まって値頃感もあり、比較的建物の良好な中古住宅や街路条件の良い土地は取引が散見されるが、中山間地は長期低落傾向であり、需要は弱い。農家住宅の敷地であり、画地規模は大きく、総額は350万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の農家集落の事例から求められており、幹線道路沿いの中山間地に位置する農家集落としての当該地域の特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、目立った地域要因の変動も見受けられないが、長期的な衰退傾向等を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	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	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	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検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 5,800 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 長期的な衰退傾向は認められるが、町内に中山間地は少なく、農家集落に目立った価格形成要因の変動はない。 [地域要因] 町中心部から遠い谷筋の農家集落であるが、道路が整備され、各種施設への時間的距離が短く、目立った地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	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	197062-11				建付地	( )	長方形	南東4.5m町道、北東5m角地		(都) (70,300)
b	197062-19				底地	( )	長方形	南東11.5m県道中間画地		都計外
c	197062-24				更地	( )	長方形	南東3.5m町道、北西3.6m二方路		(都) (70,240)
d	197063-16				建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5m町道、北2.2m角地		(都) (70,240)
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	( ) 5,624	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	5,422	$\frac{100}{[96.4]}$	5,624	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,620
b	( ) 4,505 5,631	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,614	$\frac{100}{[100]}$	5,614	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,610
c	( ) 5,152	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,031	$\frac{100}{[99.8]}$	5,041	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,040
d	( ) 7,429	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,928	$\frac{100}{[133.8]}$	6,673	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,670
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 -0.15	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.5 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 -0.15	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 0.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 +5.0 その他 0.0	環境 -1.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +9.5 その他 0.0	環境 +26.0		
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： 5,700 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					農家集落であり、既成宅地化しており、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	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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
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							
<input type="checkbox"/>	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	農家集落であり、賃貸市場がない。					

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