別記様式第6

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					現代 (県)	– 1	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
境港 (県)	-1	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

鑑定評価額 2,060,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	1	1	ı	I.	

(-,	<u> </u>	「温の木口	~ -		<u> </u>																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		境港市_	上道町字	₹戎谷 6	7 7	番 1							②地積 (㎡)	(16	35)	9;	法令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土	地の利	用の	⑥接面	道路σ)状沉	処)供給 业理施 设状況	⑧主要 接近			ひとの	(7	1 中専 (60, 200) この他)	
		台形 1:1.5	住宅 LS2	;		中規模 い古く 域				東3.5m	n市道			☆水	上道 1.4km					(60, 160)	
(2)	(1)範	进	東	150 m、 Ē	5 10	00 m、F	有	100 m	、北	10	0 m	②標	準的·	使用	戸建住名	色地			1		
	③標	準的画地の肝	10000000000000000000000000000000000000	間口		10.0 r		奥行			0 m.	ŧ	見模		150	mf程	2度.	形状	長方	形	
近隣地域		域的特性	特記	街路条		(る古く)	•		. 基	準方位 m市道	: 北3		交通	上道 北東				法令		象基準地と	同じ
			事項	 				路	i			į	施設	1 1 1 1				規制			
		!域要因の 来予測	狭隘街する。	路の多い	既成住	宅地域~	である	が、住	宅地	の供給	過剰傾	向に	変化に	はない	ことから	地個	f水準(の下落	傾向は	続くものと	:予測
(3) 揖	是有效	使用の判定	標準的	使用と同	じ戸建	住宅地									準地の	方位	Ţ				+1.0
(5) 釗	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				12, 50	0 円/	⁄ m [*]	11	固別的	安囚						
U	ソ週片	İ	収益還	元法	収	益価格				/	円/	⁄ m [‡]									
			原価法	.	積	算価格				/	円/	⁄ m [‡]									
			開発法	.	開	発法に。	よる価	格		/	円/	⁄ m [‡]									
(6) ਜ	お場の	特性	人と考部へは	えられ、	圏域外 い位置	からの輔 関係にな	伝入は	:期待で	゛きな	い。狭	隘街路	が多	く、F	自動車	通行にす	で障か	ふある	箇所が	多数見	縁性を有る しられる。 「 0万円前征	自中心
	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	い難いて価格	ことから	収益価 る傾向	格は試算が強い。	草しな	かった	:。自	己使用	目的の	戸建	用地の	の需要	が中心と	なっ	てお	り、居住	住の快	れている ・適性等を重 、鑑定評価	直視し
(8)	- / 	① □代表標	準地	標準均	也 ②	時 点	3棋	標準化	4)t	地域要	⑤個別	的		象基準	地	標	街	路	0.0 共	上 街路	0.0
公示価	見価格 いい	標準地番号	境	〔港 -	2	修正	袝	龍正		因の比 皎	要因 比較			規準価 (円/r	<u>囚</u>	標準化補工	交: 環:		0.0 9.0 b	交通 環境	+1. 0 +2. 0
格 し を <i>f</i>) .:	公示価格			_ -	99. 2	·	100		100	[101.			10	400	正	画: 行:	_	2. 0 0. 0	行政 その他	0. 0 0. 0
			13, 000	円/m	Î	100	[1	02.0]	[1	03.0]	100)		12,	400		その	他	0.0		
(9) 指定基準地	うり	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正	I	標準化 捕正	_	の比	⑤個別要因比較]の	の	象基準 比準個 (円/r	格内	標準化補正	街 交: 環:	通 境	地域要因	_	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の)価格 円/m	i [_	100	- J	100]	[100	100]				-	画: 行: その:	政		行政 その他	
		①-1対象基準			,				[一船	设的要因					の競合に要の低迷					ルス感染症	主の影
(10)		■継続 前年標準価	新 ₩		800 円 ⁄	⁄ m²		3			普	6 W	ソ、具	再八而	安小瓜又	ひいて北	上形にし	(1,0)			
対象基準地の前	#票の	①-2基準地点)である ^は	が共通地	也点(代表			一地	価数財	[地垣	【要因]										いるほか、狐	夹隘街
準が地	五 討 各	一代表標準		en] □□標準均	<u>ե</u>			格形成要因 動状況			岭	ハ・14円.	古女	コ こ (代	り、地位	1114M	×/// €	いて別	ログし	. W W o	
の気前が	等)\	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡		安因の	[個別	的要因] 個	別的	要因に	こ変動	はない。						
			 年間	-2. 3 %	半年間		%														

3 試算価格算定内訳 境港 (県) - 1 宅地-2

	以开脚扣开	VC1.171/									51	ETE (SIN)	1	7076 2
(1) }	比準価格算別	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	ドに「住居	表示」 ③取引点	時 4)類 型	5地積	(m²)	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	☆上の規制 F
а	2070					更	地	()	ほぼ長方形	南2.3m市道、北 2.5m 二方路		1 中 (60,	専 160)
	- 24													
b	2070					更	地	()		西5m市道、南4m 角地	1	準工 (60, 特別	200) 工業地区
	- 25													
С	2070					更	地	()	長方形	西3m市道 中間画地		2 中 (60,	専 160)
	- 26													
d	2070					更	地	()		南4m市道、北 1.5m 二方路		1 中 (60,	専 160)
	- 27													
е	2 0 7 0 5 1					更	地	()	ほぼ長方形	西4m市道、南2m 、北2m 三方路		1住 (60,	居 160)
	- 59													
NO	⑩取引価村 (P	各 9/m³)	①事情補 ①	時点修正	⑬建付減 価の補正	14標2 補I	集化 正	①推定価 (円。	格 / m [*])	⑥地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11.+-	圏の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	10, 2) 79	100 [100]	96.2]	[10 [89.	00]	11, 11	1	100 [96.0]	11, 574		0.0	11, 700
b	(10, 5	74	100 [100]	96.9]	[100	10 [87.	00]	11, 75	0	100	11,657	接近	0.0	11, 800
С	(12, 10)	100 [100]	97.5]	[100	10 [95.	00]	12, 41	8	100	12, 543		1.0	12, 700
d	(15, 12)	100 [100]	97.8]	[100	10 [102		14, 50	2	100 [106. 1]	13, 668		0.0	13, 800
												[101.0	1	
е	12, 55) 51	100 I	100	[100	[101		12, 20	3	[100	12, 203	100	_	12, 300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化剤	補正の内訴		1				工地域要因	」 図の比較の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0 3	正 €通·接近	0.0	環境	0.	0	街路	-4.0 交通	·接近 0.0	環	境 0.0
а		-0. 14	画地 -] 政	0.0	その	他 0.	0	行政	0.0 その		-L	
b	正常	%/月	街路		ヹ゙゙ヹ゙゙ヹ゙ヹ゚゚゚ ヹヹ・接近	0. 0	環境					·接近 +1.0	環	
		-0. 14			了 了 政	0.0	その			·····································	0.0 その		1	
С	正常	%/月	街路	1	₹通·接近	0.0	環境				1	·接近 +1.0	環	境 0.0
		-0. 14	画地	 	·····································	0.0	その			行政	0.0 その		_L	
d	正常	%/月	街路		を通·接近	0.0	環境		0			·接近 +1.0	環	境 +3.0
4		-0.10			·····································	0.0	その			行政	0.0 その		-L	
е	正常	%/月	街路	0.0 3	 泛通·接近	0.0	環境		0	街路		·接近 -2.0	環	境 0.0
		-0. 18	画地		 亍 政	0.0	その		0	行政	0.0 その		- <u>i</u>	
	· /# /平板 /为 c	50784		1							C LL :## /#	- 447	10 50	٥ III د ځک

才比準価格決定の理由 [比準価格: 12,500 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	Į						
(2)-1 ■ 原価法が適	5用できない場合	うその理由	既成住宅地であり	、再調達原価の把	握が困難なため。		
(2)-2 造成宅地内	3等に存し原価法	よの適用が可能	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素地の補修正征 価格 (円/)		費 ⑧標準化神正	補 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[]	[]			100 [] []	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	(4)付帯費用の補値 後の価格 (円/	した価格		因 ①個別的要 因の比較	(明/m²)
	[]	[]	N. 57	(%) 100		
19熟成度修正	[] /100	.	20)積算価格		円/m ^²	
内訳							
素 事情の 月率 内容 変動率	造標準化複成		-	月率 付	標準化補正		月率変動率
%/F	事費			%/月 用			%/月
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境	行政	₹	その他
/0. lp.+/压损答点由3							
(3) 収益価格算定内訓			- 少女田マセかい#				
(3)-1 収益還元法(.直接法)の適用 ②総費用	3純リ			⑤土地に帰属する	⑥未収入期間修正	⑦還元利回り
		(円)		中収益 (円)	純収益(円)	後の純収益	(
直接 (円法)	1)	(口)	(Г1)	(□)	(口)	(円)	(r-g)
							%
8収益価格			円 (P	円/m³)		
⑨収益価格が試3 できなかった ¹ 合その理由							
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		:の収益物件は1 	ほとんどなく、賃貸	『市場が形成されて	いないため。		
以下、収益還元	 c法適用の場合	は、宅地一	4 (3) -2~				
(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	る場合の理由			
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
(円))	(円)	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)) (m ²)
8開発法による価格			円 (<u>I</u>	円/㎡)		

別記様式第6

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 境港(県) - 2 **宅地-1**

					先代 (木)	4	י טייטר
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
境港(県)	- 2	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

 鑑定評価額
 5,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 14,200 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6) 路線	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 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			•		

(3)	塩 疋記	評価の条件	更地と	としての鑑定	<u>詳細</u>												
2	鑑定	評価額の決定	.の理由の)要旨													
(1) 基 獲	_	f在及び地番並 「住居表示」等		境港市外江町	「字油田2()6 2 番	番3					②地積 (㎡)	(359)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	記 5周辺の 状況	の土地の	 の利用 <i>0</i>	2 ⑥接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 <i>t</i> 接近 <i>0</i>	な交通施 の状況	設との	(その	1住居 (60,200) O他)	
		1:2	住宅 W1		中規模・い既成化			南東6	 m市道		水道	境港 1.9km					
(2)	①範	进	東 20	00 m、西	100 m、南	i 5	50 m、	比 10	00 m 2	標準的	勺使用	低層住宅	地				
近深	3樗	 標準的画地の飛	修状等	間口 約	15.0 m	、奥	:行 約	20.	.0 m,	規模		300	m ² 程度、	形状	長方形	;	
近隣地域		地域的特性	特記		住宅地域で		街	基準方位 市道	Z:北6m	交通	境港 南西			法令		基準地と[司じ
			事項			į	路			施設	:			規制			ļ
		地域要因の F来予測	将来も芽	』 見状の住環境	を維持した	まま推	移する	が、周辺	分譲地との	り競合	が影響			前にある	ると予測	りする。	
				使用と同じ低						_	対象基 個別的	準地の	方位				+2.0
(5) 鉗	鑑定評 の適用	F価の手法 B	取引事件	例比較法	比準価格			14, 20	00 円/㎡	4							ļ
			収益還え	元法	収益価格				円/㎡	İ							ļ
			原価法		積算価格			/	円/㎡	ì							ļ
			開発法		開発法によ	る価格	i	/	円╱㎡	ì I							ļ
(6) 市	市場の		を有する地として	給圏をJR境 る個人と考え ての相対的地 西格帯と考え	られ、圏域 位は低い。	かんかん	の転入	けかない	・ 終じて往	折敗け	ト独陀で	ふり 利	価協設レ	の接近	性に むる	ピスため	住字
部	・検証	i格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	から収益	リー向けアパ 益価格は試算 重視し、更に	しない。一	・般的に	、市場	参加者は	:取引価格を	と指標	[として	価格決定	するもの	と思料る	されるこ	ῒ況にある ∶とから、 	うこと 比準
(8) 公示価格	現価 集格 と	① 二代表標標準地番号	標準地 境深	■標準地 港 -2	②時 点 修 正	③標準補正		①地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	西格 ⑦ 内 m [*]) 訳	準 交 環	通 (0.0 地域要因	街路 交通 環境	-5. 0 -2. 0 -2. 0
	7.11		13, 000	円/m²	[<u>99. 2</u>]	100 [102.		100 91. 2	[102. 0] 100	!	14,	100	_] 政	2. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	からの給	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	西格 ⑦ 内 ポ) 訳	準 化 補 環	ī路 E通 E境	地域要因	街路 交通 環境	
地言	計	前年指定基		円/mi	[]	[] [100	!			ー 画 行 その			行政 その他	
(10) 全様準備材等	年標準価格等からの検討	点) である場 一代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	 14,500 F 点(代表標準		一地地格形成要因	3) 5 変	·般的要因 :域要因]	響もま	あり、	購入需	の競合に 要の低迷 高感から	は継続し	ている。		・ ス感染症	Eの影
前力	5,	標準地番号 公示価格 ②変動率 :		-2.1% 半年	- 円/㎡ E間	M の %		別的要因	[] 個別的	勺要因	に変動	はない。					

3 試算価格算定内訳 境港(県) — 2 **宅地-2**

	以身1四份身。 七準価格算5										見俗(片)	- 2 - 七地-2
NO	①取引事 例番号		及び地番並	をびに「住居ま	長示」 ③取引	時 ④類型	⑤地和	∫ (m²	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
а	2070	,			- M	建付地)	ほぼ長方形	北4.5m私道 中間画地	12.50 (7.70	1 住居 (60, 180)
	- 28							·				
b	2070					建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1住居(60,200)
	- 29											
С	2070					建付地	()	形	南4m市道、西4 角地	m	1 住居 (60, 160)
	- 30					74.71				-1 1.376		1 A R
d	2070					建付地	()	ほぼ長 方形	南5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
	- 70					更地)エ)ヹ 巨	南4m市道		1住居
е	2 0 7 0 5 1 - 69					- 東地	()	方形	中間画地		(60, 160)
NO	⑩取引価権	答 9/m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準f 補正	比 15推	:定価格 (円/㎡)	 16地域要 因の比較	①推定標準 格 (円/m	11.+4	因の ⑨査定価格 (円/㎡)
а	14, 6) 53	100 [100]	[98.2] 100	100 [100]	100 [95.0] 1	5, 147	100 [110.9	13, 658		0. 0
b	(15, 3)	100 [100]	[96.2] 100	[100 [100]	100 [97. 0] 1	5, 254	100 [106. 1	14, 377	接近	0. 0
С	13, 3)	100 [100]	[98.2] 100	100 [95.0]	100	·] 1	3, 224	100 [94. 1	14, 053		2. 0 14, 300 0. 0
d	14, 8)	100 [100]	[98.2] 100	100 [95. 0]	100 [102.0] 1	5, 047	100 [115. 9	12, 983		0. 0
е	(15, 1)	100 [100]	[99.1] 100	[100 [102.0	_	4, 687	100 [100. 4	14, 628	[102. 0 100	14, 900
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内訳					工地域要認	── 因の比較の内記	7	
	正常	%/月	街路	-5.0 交	通·接近	0.0 題	 環境	0.0	街路	-2.0 交通	通·接近 +1.0	環境 +12.0
а		-0. 15	画地	0.0 行	 政	0.0 7	その他	0.0	 行政) 他 0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0 題	環境	0.0	街路	0.0 交道	通·接近 +1.0	環境 +5.0
		-0. 14	画地	-3.0 行	政	0.0 7	その他	0.0	行政	0.0 その) 他 0.0	
С	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0 題	環境	0.0	街路	-3.0 交道	通・接近 −3.0	環境 0.0
		-0. 15	画地	+4.0 行	政	0.0 7	その他	0.0	行政	0.0 その)他 0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近 	0.0 題	環境 	0.0	街路	-1.0 交道	通·接近 −4.0	環境 +22.0
		-0. 18	画地	+2.0 行	政	0.0 7	その他	0.0	行政	0.0 その	0.0	T.
е	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近 	0.0 題	環境 	0.0	街路	-3.0 交道	通·接近 -5.0	環境 +9.0
		-0. 18	画地	+2.0 行	政	0.0 7	その他	0.0	行政	0.0 その	0.0	

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 14,200 円/㎡]

(2) 1	積算価格算定内訳	,									
(2) -	-1 ■ 原価法が適	i用できない場合	合その理由	既成住宅地で	あり、再	調達原価の把	握が困難な	ょため 。			
(2)	-2 🦳 造成宅地内]等に存し原価法	よの適用が可能	な場合の価格							
①造	成事例番号		_	②所	在及び地	番					
3素		④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補作 価格 ()	修正後の [円/㎡)	⑦造成工事	i費 円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正		事費の 後の価格 (円/㎡)
		[]	[]					[]	[]		
①付	†帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	値付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	⑤有効宅地 した価格 (16地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調達	原価 (円/㎡)
		[]	[]			(%)	[]	[]	-	
19熟	热成度修正	[] /100			20積算価格	T		円/m [*]		
内記	沢 										
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化裕成	———— 補正			月率 付票 計畫	標準化補	Œ			月率 変動率
	%/月					%/月					%/月
地坎	或要因の比較	街路	交	₹通·接近		環境		行政	₹	その他	
	収益価格算定内部										
(3)	-1 収益還元法(@ ! !!b.!=.i	<u>-</u> - /	<u> </u>		
直	①総収益	②総費用	3純川		④建物に 純収益	盖	⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	(7)速プ	元利回り
直接法	(円	1)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円)		(r-g)
									()	(-)
	⑧収益価格			円	(F	円/m³)				
	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		等は散見される 種	- 星度であり、貸 	賃貸市場が	『形成されてい	いないため。	0			
	以下、収益還元	法適用の場合	うは、宅地一	4 (3) -	2^						
(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	用する場合	≩の理由					
1)4)	又入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収2	益率 ④販	反売単価(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床	面積
	(円))	(円)	((%)	(円/㎡))	(m²)	(円/m²)		(m²)
8開	 発法による価格			円	(F	円/㎡)			

別記様式第6

鑑定評価書(令和 2 年地価調查)

令和 2年 7月 22日 提出

倍率種別

37HB 18-2431 C	<u>эш</u> , сы гы		2 ,	境港(県)	- 3	宅地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名			

							9the (7	•/	٠ ٠
基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名					
境港 (県)	-3	鳥取県	鳥取分科会	氏名					印
鑑定評価額			6,530,000 円	1 ㎡当	たりの価格			14, 1	00 円/㎡
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 2年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 2年 7月 16日	(6) 路線	[令和 2年 1月]		円/m²
(2) 実地調査日	令和 2年	4月 10日	(5)価格の種類	正常	 価格	線価	路線価又は倍率]	1 倍

(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評価	5														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等							<u></u>					②地積 (㎡)	(463) 9	⑨法令上の規制等		
	③形状		④敷地の利用の現況			⑤周辺(状況	の利用	如			⑦供給 処理施 設状況		な交通が の状況	施設との	(.	「調区」 (70, 400) (その他)				
		1:1.5	住宅 W 1			一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる既成住宅地域			宅 北西5m市道 れ				水道 下水	中浜 600m				(70, 300)		
(2)	①範	囲	東	50 m、₫	5 50	50 m、南 100 m			、北 100 m ②標			票準的	使用	戸建住宅	三地					
近隣	3標	[準的画地の刑	沙状等	間口	約 1	8.0 m	、奥	製行 糸	的 2	5.0	m,	規模		450	㎡程度	、形状	・長力	方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記		宅、農業れる既成			街	基準方 市道	位: 1	: 北5 m	交通	中浜	駅 600m		法令	対	象基準地と	同じ	
-24			事項	ある。		2901X II. 1201X (路		, <u>, _</u>		施設	1	OOOIII	規制					
		型域要因の 子来予測	農地も	農地も介在する既成住宅地域であるが、将来は弱含みながら現状の住環境を維持するものと予測する。																
(3) 揖	是有效	使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地											準地の	方位			0.0		
		価の手法	取引事	例比較法	比当	準価格	14,100 円/m ²			:	個別的	要因								
の適用 		収益還元法		収益	収益価格			/ 円/m²			:									
			原価法	;	積算	積算価格				/ 円/m²										
			開発法			開発法による価格			/		円/mឺ	:								
(6) F	(6)市場の特性			給圏は市 あるいは は悪いこ	及びその 外からの 間であっ	での周縁部の既成住宅地域一帯と判ちの転入も散見される。一部地域にある。土地は画地規模がやや大きく					定した。 おいてに 、600	需要者 は新築物 万円前	の中心は 件も見ら 後が取引	市内(れる の中/	に居住する- ものの、総 l 心価格帯と ^ま	一次取 ごて街 考えら				
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		E及び鑑定	戸建用:	地である。 を考慮し	。賃貸F て試算l	ートも散見されるが、 貸市場が形成されてい 算しており、市場の実 格との検討を踏まえ、			るとは言 熊を反映	ハことから収益価格 規範性の高い価格と		益価格 価格と	移は試算しない。比 ∵いえる。よって、 ∪た。		比準価格	ム 準価格は市街化調整		或特有		
(8) 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	票準地 		1	诗 点 修 正	③標準化 補正		④地域 因のb 較	<u>ا</u> ک	固別的 要因の 北較		対象基準)規準値 (円/r	格内	準化補	街路 交通 環境		域 交通 要 環境	-3. 0 -5. 0 -7. 0	
	11.0	公示価格 12,100 円∕㎡			99.6] [100]			100 [85. 7	-			14, 100		ル 行政 その他		0. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0		
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準地番号				②時点 ③標準化 補正			④地域要 因の比 較	因の比 要因の		⑥対 <i>の</i>	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		標 街路 交通 環境			地 域 交 環 因 環		
	討	前年指定基	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] _ 100			100	100 [100					:	画地 行政 の他		行政 その他		
(10) 名材を通れるが	年票隼面各等からの検討	■継続 前年標準価額 ①-2基準地点	地が共通地点(代表標 る場合の検討 標準地				一地村开房屋	③ 西格形或要因	一般的要 地域要医 個別的要	宅の新築も見られる。						している	0			
削 た	J ·	公示価格		-9 1 0 %		円/m [*]	%	ת D	心小的安	വ	四刃印	J女凶	に久野	はない。						

3 試算価格算定内訳 境港(県) - 3 宅地-2

	14 7 111 11 11 /									- 56	TE (NI)	0	-676 2	
(1) E	北準価格算 定	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	がに「住居?	表示」 ③取引	時 ④紫	1 5地	積 (mů	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· 等	令上の規制	
а	2 0 7 0 9 3					更均	<u>tt</u>)	方形	南西6m市道、北 西2.3m 角地		1住月(60,2	号 (00)	
	- 31													
b	2070					建作地	()	不整形	北2m道路 中間画地		「調区 (70, 2		
	- 32													
С	2 0 7 0 9 3					建作地	·† ()	ほぼ整 形	西9.5m市道 中間画地		「調区 (70,4		
	- 33													
d	2070					建作地	t ()	長方形	北西2.3m市道 中間画地		「調区 (70, 2		
	- 34													
е	2 0 7 0 5 1					更均	<u>tt</u> ()		北15m県道、南 2m 角地		「調区 (70,4		
	- 65													
NO	⑩取引価村 (円	各 月/㎡)	①事情補 ①	時点修正	①建付減 価の補正	⑭標準 補正	化助排	推定価格 (円/㎡)	16地域要 因の比較	⑪推定標準個格 (円/㎡)	1 ®個別的要因 比較	国の (⑨査定価格(円/㎡)	
а	14, 30)	[100]	95.9]	[100		13, 735	[100 101.7]	13, 505		0. 0	13, 500	
b	9, 45)	100 [100]	97.1]	100 90.0	100 [90.3		11, 295	100 [76. 5]	14, 765	接近	0. 0	14, 800	
С	15, 09)	100 [100]	96.6	[100]	100 [100	—_ l	14, 581	100 [102. 0]	14, 295		0.0	14, 300	
d	12, 31)	100 [100]	95.0]	100 [90.0]	100		13, 978	[100]	13, 978		0.0	14, 000	
	(\	100 [99.5]	100	100			100		[100]		
е	10, 57) 77	[100]	100	[/]	[83.6		12, 589	90.1	13, 972	100		14, 000	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化剤	浦正の内訳					工地域要因	要因の比較の内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0 交通	·接近 +2.0	環境	-6.0	
а		-0.14	画地 -	-0.1 行	 r政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0 その	他 0.0	-1		
b	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0	環境	-5.0	街路	-8.0 交通	·接近 -1.0	環境	₹ -16.0	
_		-0. 14	画地 -	-5.0 行	 f政	0.0	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0	_L		
С	正常	%/月	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	₹ 0.0	
		-0.14	画地	0.0 行	 i政	0.0	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0	-1		
d	正常	%/月	街路	-7.0 交	 .通·接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環境	も 0.0	
		-0.14					その他	0.0	 行政	0.0 その				
е	正常	%/月	街路	0.0 交		-	環境	0.0			·接近 -7.0	環境	₹ -5.0	
9		-0. 18					その他	0.0	行政	0.0 その				
	/	50 m +				i i		-		。. · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			T (2)	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 14,100 円/m²]

(2)	恒界価份	昇疋内訳																	
L				きない場合					あり、再	F調達原促	折の推	2握が困難な	よため。 						
(2)-			等に	存し原価法	去の適用:		な場合												
(1)遣	成事例都	号	1		1	_			在及び地				·			10)4 ct =	「車弗の		
③素地の取得価格 (円/㎡)				事情補正	⑤時点	時点修正 ⑥素地のネ 価格			修正後の 円╱㎡)	⑦造原		事費 ⑧標準化神 正 (円/㎡)		補 9時	9時点修正		⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
				100	Е	1				,			100	[]		(□/)		
]	[] 100										[] 100					
① 付	帯費用			票準化補 E	③時点	①時点修正		④付帯費用の補修正後の価格		⑤有効宅地化率で除 した価格			16地域要因 ①個別的要 の比較 因の比較			18再調達原価			
(円/m²)							(円/㎡)			0,.	(円/m²)			0242 202		(円/m²)			
				100	[100				(%)	100	_ [_	100				
40 to	+ + + + + + + + + + + + + + + + + + +	<u> </u>	; L							@1± 2	②積算価格			-	/m²				
内記	k成度修』 E	<u> </u>		[] /10	U				少恒星	早1四 个	音		H,	/ m				
	事情の	月率	٠,	= 振進ル	* #					月率	<i>1</i> +	描進ル坩	<u></u>				月率		
光地	素 事情の 月率 変動率 %/月			標準化	無正				変動率	月率 付票 付票 目	標準化補	<u></u>		П		変動率			
				Ì						%/月	角						%/月		
						i								<u> </u>					
地地	或要因の)	比較		街路		茎	交通·接近			環境	環境			行政			その他		
<u></u>						<u> </u>			i	i			i		i i				
(3)	収益価格	肾定内 訓	Я																
(3)	-1 収益:	還元法(直接	法)の適用	月又は収益	益還元	法が適用	用できた	い場合の	の理由									
	①総収益	益		②総費用	純収益			に帰属す。 益	る	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入 後の純	.期間修正 !収益	⑦還	元利回り				
直接法	(円)			(円)			(円)			(F	9)		(円)		(円)	(r- ₁			
/A														()	(-)		
																	%		
	⑧収益値					F	7	(円/㎡)									
	できた	価格が試算 なかった ^は																	
	合その	り埋田																	
								大半であり、賃貸市場が未成熟なため。											
	できない 理由	場合その																	
	N. 	- 	- > - >	т по III .	A.I	- 1.d.		- `											
	以下、「	以益 遠π	压法1	適用の場合	含は、モ	地一	4 (;	3) —	2~										
, , ,	開発法に		算定	_															
(4) -	-1 開発法	もの適用	L	する	L	ない	開発	法を適用	用する場	合の理由									
①収入の現価の総和				②支出の現価の総和			③投下資本収益率 ④			販売単価	(住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築工事費		⑦延床面積			
		(円))		-	(円)		((%)	(F]/m	ก๋)	(m²)		(円/m²)		(m²)		
(O) BF	1 <i>2</i> %:+ <i>1</i> − 1	- Z III +/-					m		(
O III	発法によ	今里で					円		(ŀ	7/ III)						