

鑑定評価書（令和 2 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: 八頭（県）, -1, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,800 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

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, (2) 近隣地域, (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, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

(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	207081 - 69			建付地	( )	ほぼ長方形	北6.5m町道 中間画地		(都) (70,390)	
b	207033 - 9			建付地	( )	不整形	西6m町道 中間画地		(都) (70,360)	
c	207032 - 1			建付地	( )	ほぼ整形	南西6m町道、北東2m 二方路		(都) (70,360)	
d	207081 - 71			更地	( )	ほぼ長方形	南東6m区画街路 中間画地		(都) (70,360)	
e	207033 - 20			建付地	( )	ほぼ台形	南東5m町道、北東2.5m、北西2m 三方路		(都) (70,300)	
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	( ) 25,228	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	25,127	$\frac{100}{[ 84.2 ]}$	29,842	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,800
b	( ) 20,576	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	22,611	$\frac{100}{[ 76.4 ]}$	29,596	画地 0.0 行政 0.0	29,600
c	( ) 28,364	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	27,752	$\frac{100}{[ 93.0 ]}$	29,841	その他 0.0	29,800
d	( ) 44,921	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	43,864	$\frac{100}{[ 138.6 ]}$	31,648	その他 0.0	31,600
e	( ) 29,090	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 86.7 ]}$	33,116	$\frac{100}{[ 111.4 ]}$	29,727	$[ \frac{100}{100} ]$	29,700
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 -0.06	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 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -10.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	%/月 -0.06	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 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 -0.06	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 -1.0 その他 0.0	環境 +40.0		
e	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 29,800 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				既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。								
(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	付帯費用	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		最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

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	
八頭（県） - 2	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,530,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	八頭郡八頭町大坪字四十八 4 9 5 番 2 外				②地積 (㎡)	419	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性		特記事項		都計外		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの農家集落地域で地域要因に大きな変動はないが、過疎化、高齢化により土地需要は減衰的で、今後も同様の傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、八頭町一円とした。典型的な需要者は、地元を志向する個人が中心で他圏域からの転入はほとんどない。農家集落では、人口減少、農業従事者の減少で土地取引は少ない傾向で推移しており、価格も下落傾向が続く。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農家集落内に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 14,600 円/㎡	[ 97.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 131.9 ]	[ 100 ] / 100	10,800					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は十分に把握できない。							
	前年標準価格 11,000 円/㎡			[地域要因] 農家集落で需要は減衰的である。							
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。							
②変動率		年間 -1.8 %	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	207081 - 68			底地	( )	ほぼ長方形	北5m町道、東4.5m角地		(都) (70,300)	
b	207033 - 13			更地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道 中間画地		都計外	
c	207033 - 14			更地	( )	ほぼ正方形	南西9m県道 中間画地		(都) (70,400)	
d	207033 - 11			建付地	( )	不整形	北東6m町道 中間画地		都計外	
e	207083 - 47			底地	( )	ほぼ整形	北東4m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	( 12,864 ) 16,080	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 103.0 ]}$	15,502	$\frac{100}{[ 144.8 ]}$	10,706	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,700
b	( ) 9,600	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	9,427	$\frac{100}{[ 90.1 ]}$	10,463	画地 0.0 行政 0.0	10,500
c	( ) 15,684	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	15,229	$\frac{100}{[ 138.4 ]}$	11,004	その他 0.0	11,000
d	( ) 12,057	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	15,087	$\frac{100}{[ 100 ]}$	15,087	[ $\frac{100}{100}$ ]	15,100
e	( 9,019 ) 9,019	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	9,177	$\frac{100}{[ 85.7 ]}$	10,708		10,700
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 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +40.0		
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 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	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 +3.5 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 -15.0		
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		既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。							
(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	
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) ( - ) %
直接 法	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 最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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	
八頭（県） - 3	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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	八頭郡八頭町国中宇森谷前596番25外				②地積 (㎡)	783	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 7.5m 県道	交通施設	河原駅 北西 200m	法令規制	(都) (70,400) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はないが、人口減少、都市部への住み替え流出等により土地需要は減衰的で推移し、今後も同様の傾向が続くものと予測する。											
(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 14,300 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、八頭町内及び鳥取市河原町内の幹線道路沿い及びその背後の住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心である。人口減少により土地需要は低調に推移している。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は一般住宅の中に店舗等が見られる県道沿いの住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は十分に把握できない。								
	前年標準価格 14,600 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 住宅地域で静態的に推移し、需要はやや減衰的である。								
	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 - 公示価格 円/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -2.1%	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	207081 - 68				底地	( )	ほぼ長方形	北5m町道、東4.5m角地		(都) (70, 300)
b	207033 - 14				更地	( )	ほぼ正方形	南西9m県道中間画地		(都) (70, 400)
c	207033 - 23				建付地	( )	ほぼ長方形	北9.5m県道中間画地		(都) (70, 400)
d	207033 - 16				更地	( )	長方形	西6.5m町道中間画地		(都) (70, 390)
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	( 12,864 ) 16,080	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 103.0 ]}$	15,502	$\frac{100}{[ 109.9 ]}$	14,106	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,100
b	( ) 15,684	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	15,229	$\frac{100}{[ 101.5 ]}$	15,004	画地 0.0 行政 0.0	15,000
c	( ) 18,081	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	17,756	$\frac{100}{[ 101.5 ]}$	17,494	その他 0.0	17,500
d	( ) 22,000	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	22,509	$\frac{100}{[ 155.2 ]}$	14,503		14,500
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 -0.10	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 -3.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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 0.0	街路 +1.5 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 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +60.0		
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 : 14,300 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		既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。									
(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		最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

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 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
八頭（県） -4	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,400,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 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 17日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2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					

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	八頭郡八頭町日田字向田 4 2 6 番 3				②地積 (㎡)	641	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用 農家住宅地						
	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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの農家集落地域	街路	基準方位 北 8 m 県道	交通施設	丹比駅 南東 1.3km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 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、八頭町一円とした。典型的な需要者は、地元を志向する個人が中心で他圏域からの転入はほとんどない。農家集落では、人口減少、農業従事者の減少で土地取引は少ない傾向で推移しており、価格も下落傾向が続く。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は農家集落内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、取引市場の減退を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は十分に把握できない。						
	前年標準価格 5,400 円/㎡		[ ] / [ ]		[地域要因] 農家集落で需要は減衰的である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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 -1.9 %	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	207033 - 22			建付地	( )	ほぼ長方形	南東7m県道、北西3m二方路		都計外		
b	207033 - 12			更地	( )	ほぼ台形	南東2m町道中間画地		都計外		
c	197031 - 48			更地	( )	ほぼ長方形	南西4m町道中間画地		(都) (70, 240)		
d	207033 - 21			更地	( )	ほぼ長方形	南西10m国道、北西3m角地		都計外		
e	207083 - 47			底地	( )	ほぼ整形	北東4m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	( ) 3,847	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	4,685	$\frac{100}{[ 89.7 ]}$	5,223	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,220	
b	( ) 5,300	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	5,189	$\frac{100}{[ 91.1 ]}$	5,696	画地 0.0 行政 0.0	5,700	
c	( ) 6,000	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 72.0 ]}$	8,175	$\frac{100}{[ 155.0 ]}$	5,274	その他 0.0	5,270	
d	( ) 7,250	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	6,970	$\frac{100}{[ 129.4 ]}$	5,386		5,390	
e	( 9,019 ) 9,019	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	9,177	$\frac{100}{[ 164.7 ]}$	5,572	$[ \frac{100}{100} ]$	5,570	
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 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0			
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 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +60.0			
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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0			
e	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +70.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,300 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		既成集落内により再調達原価の把握が困難なため適用しない。										
(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	付帯費用	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		最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

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2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (八頭 (県) -5), 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 (1,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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10日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月26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

Table with 8 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (八頭郡八頭町下野字上野土居518番1外), (2) 地積 (393 ㎡), (9) 法令上の規制等 (都計外), (3) 形状 (台形 1:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が多い山間の既成住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南西10m県道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (因幡船岡 6.9km)

Table with 8 columns: (2) ①範囲 (東 100m, 西 150m, 南 100m, 北 200m), ②標準的使用 (農家住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 18.0m, 奥行 約 22.0m, 規模 400㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記事項: 一般住宅、農家住宅の建ち並ぶ農家集落地域, 街路: 基準方位北、10m県道, 交通施設: 因幡船岡駅 南東 6.9km, 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 (古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 3,700 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、八頭町内及び隣接する鳥取市河原町、用瀬町の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人で他圏域からの転入は少ないと史料する。過疎化、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱く、土地価格は下落傾向と史料する。農家集落地域での取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。

(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、農家集落地域で賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (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))

Table with 10 columns: (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))

Table with 4 columns: (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 前年標準価格 3,750 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 標準地番号, 公示価格, ② 変動率: 年間 -1.3%, 半年間 %), ③ 価格形成要因の変動状況 (【一般的要因】 全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。 【地域要因】 旧大江小学校が宿泊施設として開業し、周辺観光施設とともに地域活性化の兆しが見えた。 【個別的要因】 個別的要因に特段の変動はない。)

(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	207083 - 51			建付地	( )	ほぼ台形	北12m県道、東3m角地		都計外
b	207033 - 22			建付地	( )	ほぼ長方形	南東7m県道、北西3m二方路		都計外
c	207083 - 50			底地	( )	台形	西9.5m県道中間画地		都計外
d	-				( )				
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	( ) 3,527	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	4,311	$\frac{100}{[118.7]}$	3,632	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,630
b	( ) 3,847	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,685	$\frac{100}{[121.4]}$	3,859	画地 0.0 行政 0.0	3,860
c	( 1,545 ) 4,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	4,377	$\frac{100}{[120.5]}$	3,632	その他 0.0	3,630
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +13.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +17.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d		%／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
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他				
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
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他				

才比準価格決定の理由 〔比準価格： 3,700 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(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	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) ( $\quad$ - $\quad$ ) %
						( $\quad$ )	( $\quad$ )
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。					

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	
八頭（県） -6	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,820,000 円	1㎡当たりの価格	7,000 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10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月26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	八頭郡八頭町新興寺字門田72番2外				②地積 (㎡)	831	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 150m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 28.0m、規模 840㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	④地域的要因の将来予測	古くからの農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。				交通施設		安部駅 南東 1.9km 法令規制 都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7,000 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、八頭町内の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人で他圏域からの転入は少ないと見られる。過疎化、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱く、土地価格は下落傾向と見られる。農家集落地域での取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、農家集落地域で賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(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 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 7,100 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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/㎡		[一般的要因] 全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率	年間 -1.4%	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	207083 - 47			底地	( )	ほぼ整形	北東4m県道 中間画地		都計外
b	207083 - 46			建付地	( )	ほぼ台形	東2.5m道路 中間画地		都計外
c	207033 - 12			更地	( )	ほぼ台形	南東2m町道 中間画地		都計外
d	207033 - 18			更地	( )	ほぼ長方形	北西4.5m県道 中間画地		都計外
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	( 9,019 ) 9,019	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	9,177	$\frac{100}{[ 136.0 ]}$	6,748	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,750
b	( ) 11,991	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	11,799	$\frac{100}{[ 151.2 ]}$	7,804	画地 0.0 行政 0.0	7,800
c	( ) 5,300	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	5,189	$\frac{100}{[ 73.0 ]}$	7,108	その他 0.0	7,110
d	( ) 11,000	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	10,626	$\frac{100}{[ 149.9 ]}$	7,089		7,090
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	+5.0	環境	+27.0
			画地	-3.0	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+5.0	環境	+50.0
			画地	0.0	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	-4.0	交通・接近	-5.0	環境	-20.0
			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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+5.0	環境	+40.0
			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			

才比準価格決定の理由 〔比準価格： 7,000 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)  %
	⑧収益価格	円 ( $\quad$ 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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

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