

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

鑑定評価額	9,420,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	鳥取市美萩野2丁目152番				②地積 (㎡)	316	③法令上の規制等	1低専 (50,80) (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					
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	未恒 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 350 m、南 150 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	未恒駅南東 800m	法令規制	1低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市郊外の住宅地域でコロナウイルスの影響で需要に陰りがあり、地価は幾分減衰的で、今後は暫時この傾向を維持してゆくものと予測する。									
(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	29,800 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、美萩野地区を中心とする鳥取市北西部の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等が想定される。郊外新興住宅地域では、金利低下の影響等で需要の回復が見られており、美萩野地区においても需要の回復が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で9000~1,000万円程度が中心と見込まれる。										
(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。対象基準地は旧鳥取市北西方の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域内で、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。対象基準地は中規模一般住宅が区画整然とした住宅地域に所在し、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 価格形成要因の		[一般的要因] コロナ予防ワクチン接種が進み、閉塞感からの脱却が考えられるも、暫時不動産市場の減衰化は続き、影響は充分には把握できない。						
	前年標準価格	30,000 円/㎡		[地域要因] 郊外型の住宅地域で、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-0.7%	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	217033 - 51			建付地	()	台形	南6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
b	217033 - 52			更地	()	長方形	南東9m市道 中間画地		1 低専 (60, 100)	
c	217101 - 6			更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
d	217101 - 15			更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、北西6m角地		1 低専 (60, 80)	
e	217081 - 10			建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
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	() 27,266	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,861	$\frac{100}{[101.0]}$	26,595	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,600
b	() 32,960	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,184	$\frac{100}{[102.5]}$	31,399	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,400
c	() 27,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,761	$\frac{100}{[100]}$	28,761	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,800
d	() 32,570	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,192	$\frac{100}{[100]}$	31,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	31,200
e	() 38,559	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	38,405	$\frac{100}{[131.3]}$	29,250	$[\frac{100}{100}]$	29,300
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 -0.04	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.04	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 +3.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.04	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 +30.0		
オ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
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	
鳥取（県） - 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	鳥取市青葉町2丁目224番				②地積 (㎡)	167	③法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	鳥取 2.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも共同住宅も存在する住宅地域	街路	基準方位北 6.5 m市道	交通施設	鳥取駅北 2.7km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 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、「千代川」以東の旧鳥取市旧市街地の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。但し、人気の高い中学校区に位置しており、根強い需要がある。土地は150㎡程度で900万程度、新築の戸建住宅で3,000万程度の物件が需要の中心であろう。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域及び周辺地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、面積が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、収益還元法の採用を断念せざるを得なかった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	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
	鳥取（県） - 3	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	60,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 住宅地においては、コロナの影響は少なく、良好な住宅地については需要が回復しつつある。							
	前年標準価格 61,000 円/㎡			[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[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 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	217071-6			建付地	()	ほぼ正方形	西6m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防					
b	217081-13			更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200) 地区計画等					
c	217053-2			更地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西4m 角地		1 中専 (70, 200) 準防					
d	217053-1			更地	()	不整形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (70, 200) 準防					
e	217101-8			建付地	()	ほぼ整形	東4.5m市道 中間画地		1 住居 (70, 180) 準防					
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	() 49,933	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,481	$\frac{100}{[94.0]}$	59,022	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	60,200				
b	() 55,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,700	$\frac{100}{[90.3]}$	61,683	画地 +2.0 行政 0.0	62,900				
c	() 60,466	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	60,587	$\frac{100}{[100]}$	60,587	その他 0.0	61,800				
d	() 42,068	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,068	$\frac{100}{[71.3]}$	59,001	$[\frac{102.0}{100}]$	60,200				
e	() 45,842	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	45,388	$\frac{100}{[76.4]}$	59,408		60,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	-6.0
			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	-1.0	交通・接近	-4.0	環境	-5.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-0.2	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	-1.0	交通・接近	0.0	環境	-28.0
			画地	0.0	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	0.0	環境	-22.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格： 61,000 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		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(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) (\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	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

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	
鳥取（県） - 3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市西町3丁目411番				②地積 (㎡)	246	③法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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					
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ旧市街の閑静な住宅地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	鳥取 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	閑静な高級住宅地域	街路	基準方位北 8 m市道	交通施設	鳥取駅北東 1.7km	法令規制	1 住居 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住宅地域として推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	65,700 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、久松山の山麓に位置する通称「山の手」地域周辺の一般住宅地域が存在する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。土地は250㎡程度で2,100万程度、新築の戸建住宅で4,500万程度の物件が需要の中心であろうが、かなりの高額となり購買層も限定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的である。近隣地域、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、戸建住宅地域に存していることからアパート等の収益物件はほとんど見受けられない。但し、潜在需要は認められることから試算を試みたが、低位となった。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考としつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地	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
	標準地番号	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		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
(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
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100	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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因	[一般的要因] 住宅地においては、コロナの影響は少なく、良好な住宅地については需要が回復しつつある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 84,000 円/㎡			[地域要因] 根強い人気に支えられ、コロナ禍でも、需要を維持している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 鳥取 - 13 公示価格 84,000 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
② 変動率		年間	0.0%	半年間	0.0%						

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	217101 - 19			建付地	()	不整形	北東7m市道 中間画地		1 低専 (70, 100) 準防 土砂災害警戒区域	
b	217033 - 60			建付地	()	長方形	北西15m県道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
c	217053 - 5			建付地	()	ほぼ長方形	南東7m市道、南 西4m 角地		1 中専 (80, 200) 準防	
d	217053 - 3			更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (70, 100) 準防	
e	217053 - 4			更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
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	() 69, 124	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	72, 762	$\frac{100}{[85.5]}$	85, 102	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86, 000
b	() 73, 545	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	75, 713	$\frac{100}{[91.1]}$	83, 110	画地 +1.0 行政 0.0	83, 900
c	() 70, 061	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	70, 201	$\frac{100}{[85.0]}$	82, 589	その他 0.0	83, 400
d	() 81, 643	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	80, 010	$\frac{100}{[93.1]}$	85, 940	$[\frac{101.0}{100}]$	86, 800
e	() 70, 161	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69, 466	$\frac{100}{[87.3]}$	79, 572		80, 400
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 -5.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -18.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	%/月 0.00	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格： 84, 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		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(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 checked="" 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) (%)
	4,625,846	735,977	3,889,869	3,056,340	833,529	(0.9689) 807,606	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	16,152,120 円 (65,700 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

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

(3)-2想定建物の状況											
①用途	②建築面積 (㎡)			③構造・階層			④延床面積 (㎡)				
共同住宅	98.40			L S 3			295.20				
⑤公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	246 ㎡	13.0 m ×	19.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要				ファミリータイプ、約45㎡		⑦有効率	100.0 % 外階段のため 理由				
(3)-3総収益算出内訳											
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当た り月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)		
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b	
1 ~ 3	住宅	98.40	100.0	98.40	1,358	133,627	2.0		267,254		
~											
~											
~											
計		295.20	100.0	295.20		400,881			801,762		
⑨年額支払賃料				400,881 円 × 12ヶ月 = 4,810,572 円							
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 295.20 ㎡×12ヶ月 = 0 円							
⑩b共益費（管理費）の算出根拠											
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金により担保されている 0 円							
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				4,810,572 円 × 4.0 % + 円 × % = 192,423 円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,618,149 円							
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				801,762 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,697 円							
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円							
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円							
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,625,846 円 (18,804 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料											
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料	
a	21708 (収 -3)	1,402 (1,344)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,360円/㎡ 月額支払賃料 (1,358円/㎡) 基準階 1F B	
b	21708 (収 -4)	1,495 (1,452)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	100 [100]	1,359		
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	159,600 円	39,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	144,317 円	4,810,572 ×	3.0 %
③公租公課	土地 33,060 円		
	建物 319,200 円	39,900,000 ×	50.0% × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	735,977 円	(2,992 円/㎡)	(経費率 15.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	39,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 295.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,056,340 円 (12,424 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,625,846	円
②総費用		735,977	円
③純収益 ①-②		3,889,869	円
④建物等に帰属する純収益		3,056,340	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		833,529	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		807,606	円
		(3,283	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	16,152,120 円	(65,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	52,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月21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				鳥取市湖山町南3丁目108番36	②地積 (㎡)	190	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		1 低専 (50, 80) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲				東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 150 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	湖山駅南西 1km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,900 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、旧鳥取市内で千代川以西に形成されている郊外分譲住宅地を主とする一般住宅地域である。近隣地域及びその周辺は鳥取大学を中心とした教育施設が多い住宅地域であり利便性も良く、子育て世代からの需要は多いが、価格水準は高めである。画地規模は現在の一般住宅地としては標準的で、総額は1000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。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。比準価格は周辺類似地域の分譲住宅地等の取引事例と当該地域の品等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、千代川以西における今後の宅地開発の動向、周辺街路の整備等の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	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +12.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 64,000 円/㎡	[100] / 100	100 [102.0]	100 [121.0]	[102.0] / 100	52,900					
(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		[一般的要因] 低金利政策の継続を追い風として、分譲住宅地等の需要は回復しているが、新型コロナウイルスによる景気減退が懸念される。						
	前年標準価格 52,700 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		[地域要因] 鳥取大学を中心とした郊外の学園都市であり、子育て世代には根強い人気がある住宅地域である。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		年間 +0.4 %	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	217031 - 57			建付地	()	長方形	北西12m市道、北東6m角地		1 住居 (70, 200)					
b	217071 - 28			更地	()	ほぼ整形	東4m市道、北4m角地		1 低専 (50, 80)					
c	217081 - 21			更地	()	台形	西7.5m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)					
d	217081 - 30			更地	()	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		近商 (90, 200) 準防					
e	217081 - 57			建付地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		「調区」 (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	() 50,308	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,617	$\frac{100}{[91.2]}$	54,405	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	55,500				
b	() 44,479	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,302	$\frac{100}{[89.3]}$	48,490	画地 +2.0 行政 0.0	49,500				
c	() 57,470	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	58,643	$\frac{100}{[106.6]}$	55,012	その他 0.0	56,100				
d	() 54,420	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	54,420	$\frac{100}{[103.9]}$	52,377		53,400				
e	() 44,585	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,011	$\frac{100}{[89.8]}$	49,010	$[\frac{102.0}{100}]$	50,000				
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-6.0
			画地	+2.0	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	-7.0	交通・接近	0.0	環境	-4.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	+1.5
			画地	-2.0	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	-3.0	交通・接近	+4.0	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		
e	正常	%／月 -0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.5	環境	-6.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由								[比準価格： 52,900 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					既成市街地内宅地であり、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 [$\frac{100}{\quad}$]	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"/>	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	公法上の規制が第一種低層住居専用地域で、容積率が制約され収益性が低く、妥当性を欠くため、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	
鳥取（県）	-5	鳥取県	鳥取	氏名
				印

鑑定評価額	4,390,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	鳥取市立川町3丁目317番				②地積(㎡)	115	⑨法令上の規制等	1住居(60,200)準防 (その他) 土砂災害警戒区域(70,200)		
	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					
	1:3	住宅W2	一般住宅の中に小売店舗が見られる既成住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	鳥取1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地の住宅地域であり、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。鳥取市中心部へ比較的近いが競争力はやや劣る。地価水準は底値付近とみられ、概ね横ばいにて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	38,200 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	同一需給圏を、鳥取市の旧市街地に住宅地域の存する圏域と判定した。その中でも「立川町」「吉方町」に存する住宅地域との関連が強い。古くからの住宅地域であり他地域からの転入は少なく、新興住宅地との競合もあり、競争力はやや劣る。地価水準は長期的な下落により底値付近に達したとみられ、概ね横ばいの状況にある。需要の中心となる価格帯は、標準的画地の土地で500万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧市街地の古くからの住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、賃貸建物の想定が困難な画地規模のため、収益価格の試算はできない。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地	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 対象基準地の標準価格(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
	標準地番号	-	[]	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	[]	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		③ 変動状況形成要因	[一般的要因] 感染症の影響が残る商業地にあつては不確実、不安定な市場環境にある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,400 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 鳥取 - 8 公示価格 38,200 円/㎡			[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	-0.5%	半年間	0.0%						

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	217081 - 20			更地	()	台形	南4.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 180) 土砂災害警戒区域					
b	217081 - 52			更地	()	ほぼ長 方形	北4m道路 中間画地		1 中専 (70, 160) 準防					
c	217101 - 45			更地	()	不整形	西12m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防					
d	217101 - 47			更地	()	ほぼ長 方形	南8.5m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防					
e	217103 - 4			建付 地	()	ほぼ長 方形	北10m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防					
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	() 39,873	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	39,714	$\frac{100}{[103.8]}$	38,260	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	38,300				
b	() 36,361	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,252	$\frac{100}{[95.9]}$	37,802	画地 0.0 行政 0.0	37,800				
c	() 50,319	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	51,720	$\frac{100}{[133.8]}$	38,655	その他 0.0	38,700				
d	() 46,055	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	42,873	$\frac{100}{[112.2]}$	38,211		38,200				
e	() 43,706	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,094	$\frac{100}{[113.3]}$	38,035	$[\frac{100}{100}]$	38,000				
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 -0.04	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	+7.0
			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 -0.04	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	-5.0
			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 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+6.0	交通・接近	+1.0	環境	+25.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-1.0	環境	+9.0
			画地	+7.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.10	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	+9.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 38,200 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(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) ($\quad - \quad$) %
						(\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	賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。						

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