

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） - 36	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	6,010,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 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19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	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		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	鳥取市上味野字上り立74番1外				②地積 (㎡)	462	⑨法令上の規制等 「調区」(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	鳥取 4.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 300 m、北 200 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 23.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	鳥取駅南西 4.8km	法令規制	「調区」(70,240)		
(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	13,000 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	同一需給圏を、鳥取市中心部から郊外に広がる市街化調整区域の農家住宅地地域と判定した。主たる需要者は当該圏域居住者及びその関係者で、外部からの転入はほとんど見られない。既存の農家住宅地地域であり、新規需要は少なく、土地需要は低調で、土地価格は下落傾向が継続している。市街化調整区域に存する農家住宅地地域で、取引規模・取引事情等は多様であるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、鳥取市の市街化調整区域の農家住宅地地域に存し、賃貸市場がないため収益価格の試算はできなかった。需要者は、周辺の取引価格水準を指標に市場判断するため、周辺類似地域の取引事例により試算した比準価格の規範性は高い。また、既成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) 公示価格を標準とした	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		前年標準価格 13,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、概ね下落傾向。				
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因]		地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。				
	② 変動率		年間	-1.5 %	半年間	%	[個別的要因]		特にない		

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	217073 - 20																																	更地											()											長方形											北西3m市道、北東2m、南東2m三方路																						「調区」 (70, 240)																					
b	217083 - 74																																	更地											()											台形											南東15m県道中間画地																						「調区」 (70, 400)																					
c	217071 - 14																																	更地											()											不整形											北西11m県道、南6m角地																						「調区」 (80, 400)																					
d	217071 - 30																																	更地											()											長方形											南西4m道路中間画地																						「調区」 (70, 240)																					
e	-																																												()																																																																	
⑩取引価格 (円/㎡)											⑪事情補正											⑫時点修正											⑬建付減価の補正											⑭標準化補正											⑮推定価格 (円/㎡)											⑯地域要因の比較											⑰推定標準価格 (円/㎡)											⑱個別的要因の比較											⑲査定価格 (円/㎡)											
a	() 11, 220											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$[\frac{98.9}{100}]$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											11, 097											$\frac{100}{[\frac{100}{87.8}]}$											12, 639											街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0											12, 600										
b	() 13, 979											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$[\frac{98.5}{100}]$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$											14, 494											$\frac{100}{[\frac{100}{110.3}]}$											13, 141											画地 0.0 行政 0.0											13, 100										
c	() 9, 160											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$[\frac{99.3}{100}]$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$\frac{100}{[\frac{100}{85.9}]}$											10, 589											$\frac{100}{[\frac{100}{103.7}]}$											10, 211											その他 0.0											10, 200										
d	() 15, 091											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$[\frac{99.4}{100}]$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											15, 000											$\frac{100}{[\frac{100}{112.5}]}$											13, 333											その他 0.0											13, 300										
e	()											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$[\frac{100}{100}]$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$											$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$																						$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$																						[$\frac{100}{100}$]																					
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 -5.0 行政 0.0											交通・接近 +5.0 その他 0.0											環境 -12.0																																
b	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 +5.0 行政 0.0											交通・接近 +5.0 その他 0.0											環境 0.0																																
c	正常											%／月 -0.10											街路 0.0 画地 -14.1											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 -5.0																																
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 0.0 行政 0.0											交通・接近 -10.0 その他 0.0											環境 +25.0																																
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 : 13, 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)	($\quad - \quad$)
	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	市街化調整区域内で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。						

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）	-37	鳥取県	鳥取	氏名 印

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 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] 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	1.0 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	鳥取市久末字東土居217番1外				②地積(㎡)	781	③法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他) (70,270)		
	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					
	1.5:1	住宅W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	北東4.5m市道	水道 下水	津ノ井 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、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 35.0m、奥行 約 23.0m、規模 800㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家住宅地域	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	津ノ井駅南西 2km	法令規制	「調区」(70,270)		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街化調整区域内で郊外の農家集落地域である。格別の変動要因はなく、農家住宅等が建ち並び、今後も土地需要は減衰的で同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	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	15,900 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	同一需給圏を、鳥取市の市街化調整区域及び非線引き都市計画区域一円と判定した。外部からの需要は少なく、主たる需要者は地縁の選好性に基づく個人需要が中心であり、その層は比較的少ない。また、郊外の農家集落の衰退傾向等により、対象基準地の属する不動産市場の減退が続いている。農家集落である古くからの住宅地においては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。対象基準地は市街化調整区域の農家集落地域内、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	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					
(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 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	[] 100					
(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 変動状況要因	[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 16,100円/㎡			[地域要因] 郊外の農家集落で、外部からの需要は少なく、衰退傾向にあり、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			[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	-1.2%	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 - 54			建付地	()	ほぼ正方形	北5m市道、西5m角地		「調区」(80, 300)	
b	217033 - 53			更地	()	台形	南西7m国道中間画地		「調区」(70, 400)	
c	217033 - 56			建付地	()	ほぼ整形	南西10m県道、北西2.5m、南東1.5m、北東1m四方路		「調区」(70, 400)	
d	217081 - 14			更地	()	ほぼ整形	北西8m県道中間画地		「調区」(70, 400)	
e	217033 - 55			建付地	()	ほぼ長方形	北東3m市道中間画地		「調区」(70, 240)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 10,250	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	10,931	$\frac{100}{[68.0]}$	16,075	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,100
b	() 14,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,662	$\frac{100}{[92.6]}$	15,834	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,800
c	() 11,303	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[76.8]}$	16,173	$\frac{100}{[100.1]}$	16,157	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,200
d	() 13,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,536	$\frac{100}{[85.2]}$	15,887	行政 0.0 その他 0.0	15,900
e	() 15,811	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	15,605	$\frac{100}{[99.8]}$	15,636	$[\frac{100}{100}]$	15,600
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 -0.10	街路 0.0 画地 -8.2	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 +3.0 その他 0.0	環境 -35.0		
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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -23.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 +6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 15,900 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"/> 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

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） - 38	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	4,920,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 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	鳥取市国府町中郷字南土居287番4				②地積 (㎡)	384	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					
	1.2:1	住宅LS2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南東5.5m市道	水道下水	鳥取5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 250 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 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	既存の農家集落	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	鳥取駅南東5km	法令規制	「調区」(70,330)		
	⑤地域要因の将来予測	既存の農家集落地域であり、今後も現況のまま推移していくものと予測される。									
(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	12,800 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、旧国府町及び隣接する旧鳥取市の市街化調整区域及びその周辺の都市計画区域外の農家集落が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、既存の農家住宅地域であるため、静態的に推移しており、売買事例はほとんど見受けられない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は360㎡程度で500万円程度以下、と判断される。										
(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大半である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲に収集するように努めた。一方対象地は、市街化調整区域内の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、比準価格を採用し、吟味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況							
	前年標準価格	13,000 円/㎡		[一般的要因] 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、概ね下落傾向。							
	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			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。地価は緩やかに下落している。							
	標準地番号	-		[個別的要因] 特になし							
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.5%	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	217101 - 25			更地	()	ほぼ整形	西12m県道、東3m二方路		「調区」 (70,400)					
b	217073 - 18			更地	()	ほぼ整形	接面道路無 無道路地		「調区」 (70,400)					
c	217101 - 22			更地	()	ほぼ長方形	東5.5m市道、南3.5m角地		「調区」 (70,330)					
d	217073 - 13			建付地	()	不整形	南西7m市道 中間画地		「調区」 (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	() 12,832	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[89.1]}$	14,258	$\frac{100}{[112.3]}$	12,696	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,700				
b	() 16,656	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,290	$\frac{100}{[128.3]}$	12,697	画地 0.0 行政 0.0	12,700				
c	() 13,033	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,903	$\frac{100}{[100]}$	12,903	その他 0.0	12,900				
d	() 13,726	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	14,515	$\frac{100}{[109.5]}$	13,256		13,300				
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$					
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	+3.0	交通・接近	0.0	環境	+9.0
			画地	-10.9	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	0.0	交通・接近	-5.0	環境	+35.0
			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	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			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	+13.0
			画地	-7.8	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： 12,800 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		既成市街地によ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) ($\quad - \quad$) %
	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	市街化調整区域内で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟である。						

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） - 39	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 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16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6月18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	鳥取市若葉台南3丁目241番「若葉台南3-15-3」				②地積(㎡)	283	③法令上の規制等	1低専(50,80) (その他)地区計画等		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 250 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 19.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	郊外において大規模開発された一般住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	津ノ井駅南東 3km	法令規制	1低専(50,80)地区計画等		
(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	41,800 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、「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町の市街化区域内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を中心に圏外からの流入も多い。大規模に開発された住宅団地であり、当初は人気があったが、丘陵地に位置しているため、高齢者には住みづらいことから近年売り出し物件も増加している。土地は280㎡程度で1,200万程度、新築の戸建住宅で3,600万程度の物件が取引の中心となっている。										
(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、法的に容積率が低く抑えられているため、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り、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	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	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） - 10	[] / 100	100 [102.0]	100 [149.8]	[] / 100	41,900					
(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価格形成要因の	[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 42,000 円/㎡			[地域要因] 隣接した旧郡家町において宅地分譲が盛んに行われており、需要が減少気味である。							
	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			[個別的要因] 特になし。							
標準地番号		②変動率									
公示価格 円/㎡		年間	-0.5%	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	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	
b	217053 - 14			建付地	()	台形	南西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
c	217053 - 16			建付地	()	正方形	南西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
d	217053 - 18			更地	()	ほぼ長方形	東5.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	217053 - 17			建付地	()	ほぼ長方形	南西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	() 38,559	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	38,405	$\frac{100}{[97.0]}$	39,593	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,600
b	() 45,564	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	44,926	$\frac{100}{[102.0]}$	44,045	画地 0.0 行政 0.0	44,000
c	() 43,252	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,753	$\frac{100}{[100]}$	41,753	その他 0.0	41,800
d	() 48,356	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	50,371	$\frac{100}{[116.6]}$	43,200		43,200
e	() 42,813	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,753	$\frac{100}{[100]}$	41,753	$[\frac{100}{100}]$	41,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.04	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 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	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 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 0.00	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 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格 : 41,800 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	1 低専に属しており、その容積率等から収益物件が成立し難く賃貸市場は未成熟である。						

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