

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

鑑定評価額	2,710,000 円	1㎡当たりの価格	8,400 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10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26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	西伯郡大山町上萬字村418番				②地積 (㎡)	323	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)				
	台形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する古くからの住宅地域	西4.5m町道	水道 ガス 下水	大山口 2.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅の多いなか、一般住宅も見られる農家集落地域	街路	基準方位北、4.5m町道	交通施設	大山口駅南西 2.3km	法令規制	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、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。									
(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	8,400 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、大山町内の農家集落地域及び隣接する米子市淀江町の農家集落地域を含む圏域と判定した。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他圏域からの転入は少ないと史料する。高齢化、過疎化により土地需要は弱く取引件数は少ない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、指定基準地との均衡に留意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	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
	大山（県） - 3 前年指定基準地の価格 12,500 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [145.3]	[100] / 100	8,530					
(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 8,500 円/㎡		③ 変動状況						
	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] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。						
	② 変動率		年間 -1.2%	半年間 %	[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。						

(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	217083 - 7			建付地	()	ほぼ長方形	北3m町道 中間画地		都計外	
b	217091 - 23			建付地	()	ほぼ台形	北西9m県道、東2.5m 二方路		都計外	
c	217091 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	北西11m県道 中間画地		都計外	
d	217091 - 28			建付地	()	不整形	北東4.5m町道、 南東3.5m 角地		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	() 9,311	100 [100]	[98.4] 100	100 [100]	100 [98.0]	9,349	100 [107.0]	8,737	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,740
b	() 10,767	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [101.0]	10,543	100 [117.6]	8,965	画地 0.0 行政 0.0	8,970
c	() 5,200	100 [100]	[99.4] 100	100 [90.0]	100 [85.7]	6,701	100 [90.3]	7,421	その他 0.0	7,420
d	() 8,186	100 [100]	[99.2] 100	100 [100]	100 [96.9]	8,380	100 [99.0]	8,465	[100] 100	8,470
e	()	100 []	[] 100	100 []	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 -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		
b	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -14.3	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 -14.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.1	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 -1.0		
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： 8,400 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /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 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 (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	
大山（県） -2	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,840,000 円	1㎡当たりの価格	4,400 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10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26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		西伯郡大山町坊領字下松本302番			②地積 (㎡)	645	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)				
	1:1.5	住宅W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	東5.5m町道	水道 下水	大山口5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 100m、南 200m、北 300m			②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項				
			農家住宅の多い中山間地農家集落地域			街路		基準方位北、5m町道				
	⑤地域要因の将来予測		古くからの中山間地農家集落地域で、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		大山口駅南東5km 法令 都計外 規制				
(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		4,400 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、大山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が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。中山間地域では、高齢化、過疎化が続き土地需要は弱く取引件数は少ない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	① 代表標準地 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
	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
	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 ■ 継続 □ 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。							
	前年標準価格 4,450 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 □ 代表標準地 □ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	標準地番号		公示価格 円/㎡		② 変動率		年間	-1.1%	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	217091 - 25			建付地	()	長方形	西4m私道 中間画地		都計外	
b	217091 - 31			建付地	()	不整形	北西4m町道 中間画地		都計外	
c	217083 - 16			更地	()	ほぼ整形	西4m町道 中間画地		都計外	
d	217083 - 29			建付地	()	ほぼ台形	北東6.5m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	() 3,017	100 [100]	[99.1] 100	100 [90.0]	100 [85.5]	3,885	100 [87.5]	4,440	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,440
b	() 2,066	100 [100]	[99.3] 100	100 [80.0]	100 [77.0]	3,330	100 [76.0]	4,382	画地 0.0 行政 0.0	4,380
c	() 6,097	100 [110.0]	[96.8] 100	100 [/]	100 [100]	5,365	100 [122.0]	4,398	その他 0.0	4,400
d	() 3,949	100 [100]	[95.5] 100	100 [100]	100 [100]	3,771	100 [85.5]	4,411	[100] 100	4,410
e	()	100 []	[] 100	100 []	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 -14.5	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 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -23.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -24.0		
c	隣地買取	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +22.0		
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 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 : 4,400 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 [<u>100</u>]	⑤ 時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨ 時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬ 時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰ 個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱ 再調達原価 (円/㎡)		
⑲ 熟成度修正 [] /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) (-) %
⑧ 収益価格		円 (円/㎡)					
⑨ 収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落地域で、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 (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）

Table with 4 columns: 基準地番号 (大山(県) -3), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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10日), (6)路線価 (令和3年1月), (2)実地調査日 (令和3年6月26日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価又は倍率 (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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (377), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い町道沿いの住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北東12.5m町道), (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 (名和450m), (9) 法令上の規制等 (都計外), (10) 近隣地域 (東50m, 西100m, 南200m, 北200m), (11) 標準的使用 (低層住宅地), (12) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約20.0m, 規模300㎡程度), (13) 地域的特性 (特記事項: 大山町名和地区の中心部に近い一般住宅、農家住宅の見られる住宅地域), (14) 地域要因の将来予測 (小学校等公共施設、幹線道路への接近性良好な地域で、宅地分譲が見られるものの、二極化の進行により既存住宅地の需要は弱く価格は緩やかな下落傾向と予測する), (15) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (16) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (17) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 12,400 円/㎡), (18) 市場の特性 (同一需給圏は、大山町沿岸部で一般住宅を中心とする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他圏域からの転入は少ないと思考する。大山町内、大山支所周辺の新規分譲地の売れ行きは好調が続いているが、農家集落地を含めた既存住宅の需要は弱さが続いている。コロナ禍の経済情勢、建築資材価格上昇による市場動向に留意する必要がある。取引件数が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難である。), (19) 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、自用での土地利用が多く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。), (20) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (21) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (22) 対年標準価格等の前 (1-1)対象基準地の検討 (継続), (23) 変動状況 (一般的要因: 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。), (24) 変動状況 (地域要因: 地域要因に特段の変動はない。), (25) 変動状況 (個別的要因: 個別的要因に特段の変動はない。), (26) 変動率 (年間 -0.8%, 半年間 %)

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	217083 - 23			更地	()	台形	北西9m町道 中間画地		都計外	
b	217091 - 23			建付地	()	ほぼ台形	北西9m県道、東2.5m 二方路		都計外	
c	217083 - 37			更地	()	ほぼ長方形	南東15m国道 中間画地		都計外	
d	217091 - 28			建付地	()	不整形	北東4.5m町道、 南東3.5m角地		都計外	
e	-				()					
N0	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	() 12,255	100 [100]	[96.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	12,204	100 [100]	12,204	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,200
b	() 10,767	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [101.0]	10,543	100 [85.0]	12,404	画地 0.0 行政 0.0	12,400
c	() 12,100	100 [100]	[97.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	13,055	100 [105.1]	12,422	その他 0.0	12,400
d	() 8,186	100 [100]	[99.2] 100	100 [100]	100 [96.9]	8,380	100 [67.7]	12,378		12,400
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100] 100	
N0	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -28.0		
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： 12,400 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /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 自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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	
大山（県） -4	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	4,200 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 10 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 26 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	西伯郡大山町高田字京田 1 4 9 番				②地積 (㎡)	931	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 50 m、南 200 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 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺に農地等が多い古くからの農家集落地域	街路	基準方位北、3.5 m 町道	交通施設	大山口駅南東 3.5 km	法令規制	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、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。									
(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	4,200 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	同一需給圏は、大山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が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。農家集落地域では、高齢化、第一次産業従事者の減少が続き土地需要は弱く取引件数は少ない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 4,250 円/㎡		【一般的要因】 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。						
	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/㎡		【地域要因】 地域要因に特段の変動はない。						
	② 変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				【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	217091 - 34			建付地	()	長方形	南西3.5m私道 中間画地			都計外
b	217091 - 31			建付地	()	不整形	北西4m町道 中間画地			都計外
c	217083 - 33			建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m町道、北 4m角地			都計外
d	217083 - 16			更地	()	ほぼ整形	西4m町道 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	() 6,211	100 [100]	[99.3] 100	100 [90.0]	100 [100]	6,853	100 [153.9]	4,453	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,450
b	() 2,066	100 [100]	[99.3] 100	100 [80.0]	100 [77.0]	3,330	100 [79.8]	4,173	画地 0.0 行政 0.0	4,170
c	() 6,256	100 [100]	[96.1] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	6,144	100 [152.0]	4,042	その他 0.0	4,040
d	() 6,097	100 [110.0]	[96.8] 100	100 [/]	100 [100]	5,365	100 [130.0]	4,127	[100] 100	4,130
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +57.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -23.0	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 -21.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +52.0		
d	隣地買取	%/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 +30.0		
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 : 4,200 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /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 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 (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	
大山（県） -5	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,110,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10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26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	西伯郡大山町赤坂字六反田348番1				②地積 (㎡)	195	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)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の多い国道背後の既存住宅地域	北6m町道	水道 下水	中山口 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 100m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道背後に農家住宅、一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	中山口駅北西 1.3km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	大山町中山地区の中心部で、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。									
(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	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、大山町内の幹線道路沿い及び背後の住宅地一円と判定した。典型的な需要者は、個人で他圏域からの転入は少ないと見られる。大山町内の新規分譲地の売れ行きは好調であるが、新型コロナウイルス感染症拡大により需要の変化が懸念される。一方で、農家集落地域を含めた既存住宅地の需要は弱さが続いている。取引件数が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、自用での土地利用が多く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、指定基準地との均衡に留意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	① 代表標準地 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
	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
	大山（県） - 3 前年指定基準地の価格 12,500 円/㎡	[99.2] / 100	100 [100]	100 [114.6]	[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		前年標準価格 10,900 円/㎡		③ 変動状況						
	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] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。						
	② 変動率		年間 -0.9%	半年間 %	[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。						

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	217083 - 22			更地	()	台形	北5m町道 中間画地			都計外
b	217083 - 13			更地	()	ほぼ長方形	西8m町道 中間画地			都計外
c	217083 - 37			更地	()	ほぼ長方形	南東15m国道 中間画地			都計外
d	217091 - 23			建付地	()	ほぼ台形	北西9m県道、東2.5m二方路			都計外
e	-				()					
N0	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	() 9,963	100 [100]	[96.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,089	100 [94.8]	10,642	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,600
b	() 13,875	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [100]	13,500	100 [127.4]	10,597	画地 0.0 行政 0.0	10,800
c	() 12,100	100 [100]	[97.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	13,055	100 [121.0]	10,789	その他 0.0	11,200
d	() 10,767	100 [100]	[98.9] 100	100 [100]	100 [101.0]	10,543	100 [94.0]	11,216	[100] 100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
N0	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 -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 +3.0 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +13.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格 : 10,800 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /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 自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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	
大山（県） -6	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 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 10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 26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	西伯郡大山町退休寺宇屋敷上通 2 1 1 番 1 外				②地積 (㎡)	809	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 100 m、西 50 m、南 250 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 28.0 m、奥行 約 29.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中山間地の農家集落地域	街路	基準方位北、5 m 町道	交通施設	下市駅南東 2.8km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの中山間地農家集落地域で、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。									
(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	3,400 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、大山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が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。中山間地域では、高齢化、過疎化が続き土地需要は弱く取引件数は少ない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 3,450 円/㎡		③ 価格変動要因の						
	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] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。						
	② 変動率 年間 -1.4% 半年間 %				[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。						

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	217091 - 25			建付地	()	長方形	西4m私道 中間画地			都計外
b	217083 - 29			建付地	()	ほぼ台形	北東6.5m県道 中間画地			都計外
c	217082 - 1			更地	()	ほぼ整形	東3m町道 中間画地			都計外
d	-				()					
e	-				()					
N0	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	() 3,017	100 [100]	[99.1] 100	100 [90.0]	100 [85.5]	3,885	100 [116.4]	3,338	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,340
b	() 3,949	100 [100]	[95.5] 100	100 [100]	100 [100]	3,771	100 [109.7]	3,438	画地 0.0 行政 0.0	3,440
c	() 5,200	100 [100]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100]	5,174	100 [152.0]	3,404	その他 0.0	3,400
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100] 100	
N0	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 -14.5	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 +25.0		
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 +2.0 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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +52.0		
d		%/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		
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 : 3,400 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)
⑲熟成度修正		[<u> </u>] / 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			%/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 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 (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	
大山（県） -7	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,700,000 円	1㎡当たりの価格	4,700 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10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26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	西伯郡大山町松河原字中条屋敷278番				②地積 (㎡)	787	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 100 m、南 150 m、北 150 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 28.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 740 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道背後の農家集落地域	街路	基準方位北、3.5 m町道	交通施設	下市駅北西 1.5 km	法令規制	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、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。									
(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	4,700 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、大山町内沿岸部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が中心で他圏域からの転入は少ないと史料する。農家集落地域では、高齢化、第一次産業従事者の減少が続き土地需要は弱く取引件数は少ない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 4,750 円/㎡		【一般的要因】 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。						
	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/㎡		【地域要因】 地域要因に特段の変動はない。						
	② 変動率 年間 -1.1% 半年間 %				【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	217082 - 1			更地	()	ほぼ整形	東3m町道 中間画地		都計外			
b	217083 - 31			底地	()	ほぼ台形	北西2.5m町道、 南西2m角地		都計外			
c	217083 - 27			建付地	()	不整形	東2.5m町道 中間画地		都計外			
d	217083 - 19			建付地	()	ほぼ長方形	東8m町道 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	(5,200)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,174	$\frac{100}{[110.0]}$	4,704	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,700		
b	(2,042) 5,105	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,078	$\frac{100}{[108.0]}$	4,702	画地 0.0 行政 0.0	4,700		
c	(5,344)	$\frac{100}{[90.0]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5,883	$\frac{100}{[120.8]}$	4,870	その他 0.0	4,870		
d	(3,327)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,582	$\frac{100}{[102.0]}$	4,492	[100] 100	4,490		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0				
b	正常	%/月 -0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0				
c	隣地買取	%/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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +22.0				
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
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 : 4,700 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 [<u>100</u>]	⑤時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑨時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑬時点修正 [<u>100</u>]	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 [<u>100</u>]	⑰個別的要因 の比較 [<u>100</u>]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] /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 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 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ