

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 31	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	2,800,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月18日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	鳥取市青谷町青谷字口堤谷2816番21				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)			
	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	青谷1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北 6 m 市道	交通施設	青谷駅北東 1km	法令規制	(都) (70,360)			
	⑤地域要因の将来予測	鳥取市青谷町に存する中規模な区画整然とした住宅地域である。住宅地域として安定的で、今後も同程度の環境を維持していくと予測される。										
(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	14,200 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、鳥取市青谷町に住宅地域の存する圏域と判定した。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁の嗜好性を有する同一需給圏内の個人が想定され、その層は比較的少ない。青谷町内においては総じて取引価格は下落傾向であり、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。旧町村部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し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧青谷町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、収益物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟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	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 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	鳥取（県） - 25	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	12,000 円/㎡	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [84.3]	[101.0] / 100	14,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 14,400 円/㎡		③ 変動状況形成要因	[一般的要因] 旧青谷町における人口減少傾向等により、住宅地需要は低調で、不動産市場は依然として弱含みである。						
	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/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	② 変動率		年間	-1.4 %		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	2 2 7 1 0 3 - 17			更地	()	不整形	北東8m市道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2 2 7 1 0 3 - 18			更地	()	ほぼ整形	南西4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	2 2 7 1 0 3 - 22			更地	()	ほぼ長方形	南西5m市道、南東1.5m角地		(都) (70, 300)	
d	2 2 7 1 0 3 - 23			更地	()	ほぼ長方形	南東4.5m市道 中間画地		(都) (70, 270)	
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	() 14,074	100 [100]	[97.9] 100	100 [/]	100 [95.0]	14,504	100 [104.0]	13,946	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,100
b	() 13,855	100 [100]	[96.6] 100	100 [/]	100 [75.8]	17,657	100 [121.1]	14,581	画地 +1.0 行政 0.0	14,700
c	() 18,150	100 [100]	[98.3] 100	100 [/]	100 [100]	17,841	100 [129.3]	13,798	その他 0.0	13,900
d	() 16,050	100 [120.0]	[96.2] 100	100 [/]	100 [100]	12,867	100 [92.0]	13,986	[101.0] 100	14,100
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0		
			画地 -24.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.13	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 +28.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	隣地買収	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -8.0		
			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			
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 14,200 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
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	旧青谷町の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

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 (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）	-32	鳥取県	鳥取
			氏名

鑑定評価額	2,600,000 円	1㎡当たりの価格	6,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月18日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	鳥取市青谷町山根字掛栗618番外				②地積 (㎡)	394	⑨法令上の規制等	都計外
	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	青谷 5.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 250 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 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の農家住宅地域であり、やや衰退傾向にて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	6,600 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、鳥取市青谷町を中心とし、鳥取市気高町・鳥取市鹿野町をも含む範囲に農家集落の存する圏域と判定した。主たる需要者は同圏域居住者又はその後継者等が想定されるが、山間の農家住宅地域であり、他地域からの転入は少なく、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。農家住宅が多い古くからの住宅地域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し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧青谷町の山間の農家住宅地域に所在し、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、収益物件がなく、賃貸市場が未成熟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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	-	[]	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況形成要因	[一般的要因] 旧青谷町における人口減少傾向、農家集落の後継者不足等により、土地需要は低調である。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,700 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 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] 個別的要因に特段の変動はない。					
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	227103 - 27			更地	()	ほぼ整形	東5m県道 中間画地		都計外	
b	227031 - 60			更地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	227033 - 13			更地	()	ほぼ長方形	南東10m県道、 北4m角地		都計外	
d	227033 - 49			更地	()	ほぼ長方形	西2m市道、北1m 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	() 6,300	100 [100]	[97.4] 100	100 [/]	100 [100]	6,136	100 [90.0]	6,818	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,820
b	() 9,998	100 [100]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,743	100 [154.5]	6,306	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,310
c	() 8,000	100 [100]	[97.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	7,671	100 [115.8]	6,624	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,620
d	() 10,100	100 [100]	[98.6] 100	100 [/]	100 [93.0]	10,708	100 [161.3]	6,639	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,640
e	()	100 []	[] 100	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 -0.13	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 -0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +50.0		
c	正常	%/月 -0.08	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.0	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 +4.0 その他 0.0	環境 +65.0		
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		
才比準価格決定の理由							[比準価格： 6,600 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	旧青谷町の古くからの農家住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -33), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年7月1日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (1.1倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

(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	227103 - 27			更地	()	ほぼ整形	東5m県道 中間画地		都計外					
b	227033 - 13			更地	()	ほぼ長方形	南東10m県道、 北4m角地		都計外					
c	227033 - 61			建付地	()	不整形	東3m農道、南西 3m角地		都計外					
d	227031 - 60			更地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)					
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	() 6,300	100 [100]	[97.4] 100	100 [/]	100 [100]	6,136	100 [109.1]	5,624	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,620				
b	() 8,000	100 [100]	[97.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	7,671	100 [140.4]	5,464	画地 0.0 行政 0.0	5,460				
c	() 3,014	100 [100]	[98.4] 100	100 [70.0]	100 [71.4]	5,934	100 [110.1]	5,390	その他 0.0	5,390				
d	() 9,998	100 [100]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,743	100 [176.9]	5,508		5,510				
e	()	100 []	[] 100	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 -0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	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 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+7.0	環境	+25.0
			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 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+4.0	環境	+8.0
			画地	-28.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	+70.0
			画地	+2.0	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			
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 5,500 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) (-) %
<input type="checkbox"/>	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
<input type="checkbox"/>	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 旧青谷町の古くからの住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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 (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4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） - 34	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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					
				(6) 路線価	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	鳥取市里仁字畑崎村屋敷295番3外				②地積 (㎡)	302	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	「調区」(70,400) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、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 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域	街路	基準方位北、7m市道	交通施設	鳥取駅西 3.4km	法令規制	「調区」(70,400)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の古くからの農家集落地域で、概ね静態的に推移しており地域要因に大きな変化は認められず、土地価格は緩やかな下落傾向が続くと予測する。									
(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	21,500 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、鳥取市中心部の西方から南西方に位置する市街化調整区域の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、個人等で他圏域からの転入は少ないと思考する。周辺には以前から事業所等が立地しているが、市街化調整区域内の土地利用規制のため大きな変化はない。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握は難しいが、土地総額で600万円程度が中心と思考する。										
(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、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍が続いており、加えてウクライナ・ロシア問題が全般に悪影響を及ぼしている。							
	前年標準価格 21,800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 -1.4%	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	227083 -72			建付地	()	ほぼ長方形	東6.5m市道、西1.5m二方路		「調区」 (70,390)		
b	227083 -65			更地	()	不整形	西8m県道中間画地		「調区」 (70,400)		
c	227084 -3			更地	()	ほぼ長方形	南西8m県道中間画地		「調区」 (70,400) 土砂災害警戒区域		
d	227101 -46			更地	()	ほぼ整形	東11.5m市道、北9m角地		「調区」 (80,400)		
e	227083 -71			更地	()	不整形	北西3m市道、北東2m角地		「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	() 18,038	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,497	$\frac{100}{[80.0]}$	21,871	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,900	
b	() 26,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	26,193	$\frac{100}{[109.5]}$	23,921	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,900	
c	() 22,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,288	$\frac{100}{[114.2]}$	19,517	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,500	
d	() 30,248	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,507	$\frac{100}{[144.6]}$	20,406	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,400	
e	() 24,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	24,075	$\frac{100}{[109.7]}$	21,946	$[\frac{100}{100}]$	21,900	
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 -20.0			
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +13.0			
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0			
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0			
e	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,500 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) (\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	市街化調整区域内の農家集落地域で、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

鑑定評価書（令和4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） - 35	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	7,120,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月18日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	鳥取市野坂字村土居244番				②地積 (㎡)	561	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				
	1:3.5	住宅W2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	南東3.5m市道	水道 下水	鳥取6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 100 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北 3.5 m 市道	交通施設	鳥取駅南西 6km	法令規制	「調区」(70,240)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に存する農家住宅地域で、静態的に推移しており、今後も同程度の環境を維持して推移していくと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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	12,700 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	同一需給圏を、鳥取市郊外に広がる市街化調整区域または都市計画区域外に農家住宅地域が存する圏域と判定した。主たる需要者は当該圏域居住者及びその後継者等で、外部からの転入は殆ど見られない。既存の農家住宅地域であり、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。市街化調整区域等に存する農家住宅地域で、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特になし。									
(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、鳥取市中心部から離れた市街化調整区域の農家住宅地域に存し、賃貸市場がないため収益価格の試算はできない。主たる需要者の意思決定において、周辺の取引価格水準が主な指標となるため、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	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	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	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 12,900 円/㎡		③ 変動状況要因	【一般的要因】 市街地への人口流入は継続しており、農家住宅地域においては不動産に対する需要に乏しく、地価は下落基調である。				
	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/㎡			【地域要因】 地域要因に特段の変動はない。				
	② 変動率		年間	-1.6 %		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	227031 - 21			更地	()	不整形	北7m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)					
b	227071 - 4			建付地	()	ほぼ整形	東7m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)					
c	227081 - 3			更地	()	不整形	南西1.5m道路 中間画地		「調区」 (70, 240)					
d	227101 - 22			更地	()	ほぼ整形	南東9m県道、北東3.5m、北西3m 三方路		「調区」 (70, 400)					
e	227101 - 31			建付地	()	ほぼ正方形	東14.5m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)					
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	() 14,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,203	$\frac{100}{[127.4]}$	12,718	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,700				
b	() 10,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,332	$\frac{100}{[82.4]}$	12,539	画地 0.0 行政 0.0	12,500				
c	() 14,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.1]}$	17,157	$\frac{100}{[132.9]}$	12,910	その他 0.0	12,900				
d	() 8,750	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,427	$\frac{100}{[64.2]}$	13,126		13,100				
e	() 16,840	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,705	$\frac{100}{[134.5]}$	12,420	$[\frac{100}{100}]$	12,400				
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 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-2.0	環境	+25.0
			画地	-10.0	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	-1.0	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		
c	正常	%／月 -0.10	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+1.0	環境	+40.0
			画地	-14.5	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	+6.0	交通・接近	+1.0	環境	-40.0
			画地	+3.0	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	+11.0	交通・接近	+1.0	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		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 12,700 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 [] /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	
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	市街化調整区域の農家住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ