

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

鑑定評価額	9,540,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3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 1 5 2 番				②地積 (㎡)	316	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 350 m、南 150 m、北 100 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 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	末恒 800m	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(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	30,200 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、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 900~1,000 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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 30,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルスは 5 類に移行し、閉塞感の脱却が進むも、物価の上昇で不動産市場への影響は充分には把握できない。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 郊外型の住宅地域で、需要は安定的に転換している。					
	②変動率		年間 +0.7 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

(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	237033 - 51			建付地	( )	台形	南6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
b	237081 - 53			建付地	( )	台形	東6m市道 中間画地		1 低専 (60, 100)	
c	237081 - 47			更地	( )	ほぼ長 方形	南東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
d	237033 - 50			建付地	( )	ほぼ長 方形	北西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
e	237031 - 50			建付地	( )	長方形	南東9m市道、南 西6m 角地		1 低専 (60, 80) 地区計画等 鳥取新都市地区 低層専用住宅地区	
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	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{101.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	27,401	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	27,130	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,100
b	( ) 31,541	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	31,667	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	31,987	画地 0.0 行政 0.0	32,000
c	( ) 32,917	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.9 ]}$	34,106	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	33,768	その他 0.0	33,800
d	( ) 30,200	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{101.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	30,683	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	30,379		30,400
e	( ) 39,249	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 105.1 ]}$	37,120	$\frac{100}{[ 124.8 ]}$	29,744	$[ \frac{100}{100} ]$	29,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.04	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 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.06	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	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 0.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +5.1	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 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 30,200 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		既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他				

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
直接 法	⑧収益価格	円 ( 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由	最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 ( 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (50,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 16 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

(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	237031 -15				更地	( )	ほぼ長方形	北東5m市道、北西5m角地		1 中専 (80, 200) 準防
b	237031 -42				更地	( )	台形	南西6m市道中間画地		1 住居 (70, 200) 準防
c	237031 -45				更地	( )	ほぼ長方形	北西4m市道中間画地		近商 (90, 200) 準防
d	237101 -35				更地	( )	ほぼ長方形	南西4m市道中間画地		近商 (90, 200) 準防
e	237083 -95				更地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道中間画地		1 低専 (70, 100) 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	( ) 63,509	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,659	$\frac{100}{[102.9]}$	59,921	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,100
b	( ) 49,638	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	57,959	$\frac{100}{[95.0]}$	61,009	画地 +2.0 行政 0.0	62,200
c	( ) 46,259	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	46,398	$\frac{100}{[79.5]}$	58,362	その他 0.0	59,500
d	( ) 51,590	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	51,079	$\frac{100}{[82.5]}$	61,914	$[\frac{102.0}{100}]$	63,200
e	( ) 68,361	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	71,959	$\frac{100}{[114.8]}$	62,682		63,900
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 0.00	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.04	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 62,000 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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格		円 ( 円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	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 ( 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	氏名

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	⑨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	鳥取 1.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 200m、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 12.5m、奥行 約 20.0m、規模 250㎡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	街路	標準方位、北8m市道	交通施設	鳥取駅北東 1.7km	法令規制	1住居 (70,200) 準防		
(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	66,500 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、西町、東町、湯所町地区の山の手住宅地域周辺の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、所得水準の高い個人、法人が多いと史料する。他圏域からの転入も見られる人気の高い住宅地域である。高い知名度、良好な居住環境を維持しており、根強い人気に支えられている。需要の中心となる価格帯は、土地総額で概ね2,000万円前後と史料する。										
(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、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと史料する。収益還元法は、居住の快適性を重視する地域のため収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いものと思料する。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、試算価格を再吟味して比準価格を重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 84,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] コロナ禍の影響は弱まっているが、原材料・資源価格の高騰による影響に引き続き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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 鳥取 - 13			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
	公示価格 84,000 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	0.0%	半年間	0.0%						

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	237031 - 53	鳥取市西町2丁目	4.12.21	更地	219.07 ( )	長方形	北東4.5m市道 中間画地	鳥取駅北東 1.2km	近商 (90, 270) 準防
b	237083 - 93	鳥取市西町3丁目	3.12.16	更地	347.20 ( )	ほぼ正方形	南東6m市道 中間画地	鳥取駅北東 1.7km	1住居 (70, 200) 準防
c	237083 - 92	鳥取市西町3丁目	元.5.31	更地	213.15 ( )	長方形	北東8m市道 中間画地	鳥取駅北東 1.6km	近商 (80, 300) 準防
d	237083 - 94	鳥取市西町1丁目	4.5.31	建付地	38.67 ( )	ほぼ長方形	南西10m市道、 北東2m 二方路	鳥取駅北東 1.5km	近商 (90, 300) 準防
e	237083 - 95	鳥取市湯所町1丁目	4.3.31	更地	529.54 ( )	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地	鳥取駅北東 2.6km	1低専 (70, 100) 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	( ) 66,896	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	66,896	$\frac{100}{[88.2]}$	75,846	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	76,600
b	( ) 86,406	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,712	$\frac{100}{[100]}$	84,712	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	85,600
c	( ) 81,726	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	81,726	$\frac{100}{[100]}$	81,726	その他 0.0	82,500
d	( ) 72,408	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	87,354	$\frac{100}{[104.0]}$	83,994	$[\frac{101.0}{100}]$	84,800
e	( ) 68,361	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	71,959	$\frac{100}{[86.4]}$	83,286		84,100

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 0.00	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 -10.0
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0
c	正常	%/月 0.00	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 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.9	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 +4.0
e	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 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0

オ比準価格決定の理由 〔比準価格： 84,000 円/㎡〕

類似性の認められる5事例により比準した。いずれの事例も取引事情の介在はなく信頼性の高い事例である。事例cは、取引時点がやや古い、事例bとともに地域特性の類似性が高いため採用した。事例aはやや安く取引されているようであるが、概ね妥当な要因比較が行われている。したがって、事例b、cの価格を重視し、a、d、eの価格の特性を斟酌して比準価格を査定した。

(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 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) ( % )
	4,683,761	744,724	3,939,037	3,094,640	844,397	( 0.9689 ) 818,136	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格		16,362,720 円 ( 66,500 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㎡	13.0m × 19.0m	前面道路：市道 8.0m 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有効率の理由	100.0%	外階段のため

(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)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 3	住宅	98.40	100.0	98.40	1,375	135,300	2.0	270,600
~								
~								
~								
計		295.20	100.0	295.20		405,900		811,800
⑨年額支払賃料				405,900 円 × 12ヶ月 = 4,870,800 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ため計上しない。 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 (%)				4,870,800 円 × 4.0 % + 円 × % = 194,832 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,675,968 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				811,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,793 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				4,683,761 円 ( 19,040 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	23708 (収 -2)	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 1,377円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,375円/㎡) 基準階 1F B
b	23707 (収 -10)	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	161,600 円	40,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	146,124 円	4,870,800 ×	3.0 %
③公租公課	土地 33,000 円	査定額	
	建物 323,200 円	40,400,000 ×	50.0% × 16.00 / 1000
④損害保険料	40,400 円	40,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	744,724 円	( 3,027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	40,400,000 円	設計監理料率 137,000 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	3,094,640 円 ( 12,580 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,683,761	円
②総費用		744,724	円
③純収益 ①-②		3,939,037	円
④建物等に帰属する純収益		3,094,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		844,397	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		818,136	円
		( 3,326	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	16,362,720円	(	66,500 円/㎡)

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

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	鳥取市湖山町南3丁目108番36				②地積 (㎡)	190	⑨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												
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	湖山 1km												
(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	標準方位北、6 m 市道	交通施設	湖山駅南西 1km	法令規制	1低専 (50,80)									
	⑤地域要因の将来予測	熟成した郊外分譲住宅地域であり、現状のまま推移していくものと予測する。地価水準はやや上昇傾向になるものと予測する。																
(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	54,000 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、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に多くの教育施設が集まる住宅地域であり、生活利便性は良く、子育て世代の核家族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の取引事例と当該地域の品等と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、今後の宅地開発の動向、周辺街路整備の進捗状況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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	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	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	鳥取（県） - 10	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 119.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	53,800	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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 53,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 価格変動要因の		<p>【一般的要因】 ウッドショック等の混乱は収まり、低金利政策の継続を背景に、住宅着工戸数の落ち込みは見られず、分譲住宅地の需要は旺盛である。</p> <p>【地域要因】 近隣地域及びその周辺は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。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>											
	② 変動率	年間 +0.9 %	半年間 %															

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	237071 - 22				更地	( )	不整形	北西5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
b	237071 - 27				建付地	( )	長方形	南東4m市道 中間画地		近商 (90, 200) 準防
c	237071 - 33				更地	( )	ほぼ整形	東2.5m道路、西13m 二方路		1 中専 (60, 160)
d	237081 - 77				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西12m県道、西4m 角地		1 住居 (70, 200)
e	237101 - 13				更地	( )	ほぼ長方形	西6m市道、北6m 角地		1 低専 (60, 80)
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	( ) 75,625	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	77,000	$\frac{100}{[118.8]}$	64,815	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	66,100
b	( ) 53,162	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,120	$\frac{100}{[99.1]}$	52,593	画地 +2.0 行政 0.0	53,600
c	( ) 44,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,922	$\frac{100}{[90.1]}$	48,748	その他 0.0	49,700
d	( ) 43,872	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	43,568	$\frac{100}{[96.9]}$	44,962	$[\frac{102.0}{100}]$	45,900
e	( ) 53,647	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,605	$\frac{100}{[98.5]}$	53,406		54,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +14.5		
b	正常	%/月 0.00	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -4.5		
c	正常	%/月 0.00	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 -10.5 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -8.5		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.5		
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.5 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,000 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
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	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	
鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月19日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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						
	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住居 (60,200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 25.0m、規模 130㎡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 5m 市道	交通施設	鳥取駅東 1.9km	法令規制	1住居 (70,200) 準防 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地の住宅地域であり、徐々に建物の建て替えが進んでいる。今後も徐々に建物の建て替えが進みつつ推移し、地価水準は緩やかな上昇傾向にて推移するものと予測する。												
(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	38,500 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、競争力はやや劣るが、建物の建て替えが徐々に進み、地域要因の変化もみられる。地価水準は底値付近を脱したとみられ、緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準的画地の土地で500万円前後と思慮する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 ■継続 □新規 前年標準価格 38,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 建築資材の値上がりに加え、物価上昇・燃料価格上昇等によって、不安定な局面にある。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 鳥取 - 8 公示価格 38,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。										
②変動率 年間 +0.8% 半年間 +0.5%		[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	237101 -46			貸家建付地	( )	ほぼ整形	南6m市道 中間画地		1住居 (60,200)	
b	237103 -3			建付地	( )	不整形	西3m市道、北3m 二方路		1住居 (70,160) 準防	
c	237081 -51			更地	( )	不整形	西3.8m市道 中間画地		1住居 (70,160) 準防	
d	237081 -54			更地	( )	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1住居 (70,200) 準防	
e	237081 -58			建付地	( )	台形	東10m県道、西 2m 二方路		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	( ) 51,830	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,169	$\frac{100}{[131.3]}$	38,971	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,000
b	( ) 34,198	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.7]}$	39,904	$\frac{100}{[104.8]}$	38,076	画地 0.0 行政 0.0	38,100
c	( ) 39,991	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	42,498	$\frac{100}{[111.2]}$	38,218	その他 0.0	38,200
d	( ) 48,394	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	49,078	$\frac{100}{[124.8]}$	39,325		39,300
e	( ) 35,884	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	50,856	$\frac{100}{[133.9]}$	37,981	$[\frac{100}{100}]$	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 +0.10	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 0.00	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.9	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 +4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -11.8	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 +25.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,500 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑲熟成度修正 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ] /100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
						( )	( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡ )					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由		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 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ