

鑑定評価書（令和 5 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） -26	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 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]	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		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	鳥取市気高町下原字家ノ前 1 2 6 番外				②地積 (㎡)	590	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) (70,400) (その他) (70,330)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 200 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 30.0 m、規模 600 ㎡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			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は静態的な農家集落で、外部からの需要が少ない地域であり、今後もやや衰退傾向が続いていくと予測する。									
(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	7,800 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	同一需給圏を、鳥取市旧気高郡一円の圏域とした。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。地域の衰退傾向等により取引価格の下落傾向が認められ、対象基準地の属する不動産市場は減退が続いている。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。対象基準地は農家集落内で、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。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、事情補正を含むが、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) 公示価格としての標準価格	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		③変動状況	[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,900 円/㎡			[地域要因] 静態的な農家集落で、外部からの需要は少なく、周辺分譲地との競争もあり、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 <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] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.3 %	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	237031-44				建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道、西4m角地		都計外
b	237031-75				更地	()	ほぼ正方形	北西3m市道中間画地		(都) (70, 240)
c	237033-71				建付地	()	長方形	南東6m市道中間画地		都計外
d	237031-61				建付地	()	不整形	西9m県道、南4m角地		都計外
e	237033-65				更地	()	不整形	南東4m市道中間画地		(都) (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	() 6,301	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,675	$\frac{100}{[98.5]}$	7,792	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,790
b	() 6,981	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	7,404	$\frac{100}{[93.5]}$	7,919	画地 0.0 行政 0.0	7,920
c	() 10,078	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,722	$\frac{100}{[124.8]}$	7,790	その他 0.0	7,790
d	() 2,482	$\frac{100}{[50.0]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	5,670	$\frac{100}{[73.5]}$	7,714		7,710
e	() 10,029	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	12,717	$\frac{100}{[160.3]}$	7,933	$[\frac{100}{100}]$	7,930
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 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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -6.0	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 0.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	競落	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -12.8	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 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -23.5	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 +5.0 その他 0.0	環境 +55.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 7,800 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
				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		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) -27), 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 (5,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,500 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 14 日), (6) 路線価 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 7 月 3 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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 (Price adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

(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	2370 33 -29			建付地	()	長方形	東6m市道、西6m二方路		都計外		
b	2370 33 -33			更地	()	不整形	南5.5m市道 中間画地		都計外		
c	2370 31 -17			建付地	()	ほぼ正方形	南6m市道 中間画地		(都) (70, 360)		
d	2370 31 -19			建付地	()	台形	西13m市道、北5m角地		(都) (80, 400)		
e	2370 33 -65			更地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		(都) (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	() 13,491	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	13,702	$\frac{100}{[95.5]}$	14,348	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,300	
b	() 13,556	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13,913	$\frac{100}{[100]}$	13,913	画地 0.0 行政 0.0	13,900	
c	() 23,354	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,736	$\frac{100}{[150.7]}$	15,087	その他 0.0	15,100	
d	() 20,548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,810	$\frac{100}{[136.6]}$	14,502		14,500	
e	() 10,029	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	12,717	$\frac{100}{[86.7]}$	14,668	$[\frac{100}{100}]$	14,700	
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 -0.08	街路 0.0 画地 -4.1	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 -3.0			
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +50.0			
d	正常	%/月 -0.08	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 +6.5 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +35.0			
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -23.5	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 0.0 その他 0.0	環境 -12.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,500 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
				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		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) -28), 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 (2,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,900 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14日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5年7月3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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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, (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	237031-33			建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道、北3m角地		都計外	
b	237033-61			建付地	()	不整形	東3m農道、南西3m角地		都計外	
c	237033-44			建付地	()	ほぼ台形	南西9m県道中間画地		(都) (70, 400)	
d	237031-38			建付地	()	不整形	北5m市道、北東4m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	() 4,119	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4,014	$\frac{100}{[139.7]}$	2,873	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,870
b	() 3,014	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	5,874	$\frac{100}{[174.8]}$	3,360	画地 0.0 行政 0.0	3,010
c	() 4,160	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	3,973	$\frac{100}{[132.0]}$	3,010	その他 0.0	2,870
d	() 4,782	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	4,905	$\frac{100}{[170.8]}$	2,872	$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.08	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 0.0 その他 0.0	環境 +47.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +85.0		
c	正常	%/月 -0.08	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 -3.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +77.0		
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 : 2,900 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
				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	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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 29	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	7,240,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 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]	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		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	鳥取市鹿野町今市字村東側上 7 5 8 番外				②地積 (㎡)	754	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) (70, 400) (その他) (70, 240)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 300 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡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 4 m市道	交通施設	浜村駅南 5km	法令規制	(都) (70, 240)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は静態的な農家集落で、外部からの需要が少ない地域であり、今後もやや衰退傾向が続いていくと予測する。												
(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	9,600 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、鳥取市旧気高郡一円・旧鳥取市外縁部の農家集落の存する圏域とした。鹿野町中心部に近く利便性は普通程度であるが、農家住宅を中心とする地域で、他地域からの転入は少なく、不動産市場は減衰的である。農家住宅が多い集落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	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。対象基準地は農家住宅が多い古くからの住宅地域に所在し、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、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	鳥取（県） - 25	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [122.2]	[100] / 100	9,580								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,700 円/㎡		<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] 農家集落で静態的に推移し、需要は減衰的である。									
	②変動率		年間 -1.0 % 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	237031 - 66			建付地	()	ほぼ長方形	西5m私道 中間画地		(都) (70, 300)		
b	237033 - 37			建付地	()	不整形	北東4m市道、南東4m角地		(都) (70, 240)		
c	237033 - 66			更地	()	ほぼ長方形	南東8m市道、西3m二方路		(都) (70, 400)		
d	237033 - 78			建付地	()	不整形	南西5m市道 中間画地		(都) (70, 300)		
e	237033 - 49			更地	()	ほぼ長方形	西2m市道、北1m角地		都計外		
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	() 11,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,476	$\frac{100}{[111.7]}$	11,169	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,200	
b	() 10,588	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,260	$\frac{100}{[107.0]}$	9,589	画地 0.0 行政 0.0	9,590	
c	() 15,385	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,401	$\frac{100}{[159.8]}$	9,638	その他 0.0	9,640	
d	() 10,350	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	12,599	$\frac{100}{[132.0]}$	9,545		9,550	
e	() 10,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	10,600	$\frac{100}{[107.9]}$	9,824	$[\frac{100}{100}]$	9,820	
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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 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 +6.5	交通・接近 0.0	環境 +50.0	画地 -3.1	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 +1.5	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.08	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 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 9,600 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"/>	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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 30	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 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]	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		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	鳥取市鹿野町鹿野字出合 1 1 5 3 番 8				②地積 (㎡)	254	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) (70,400) (その他) (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	小規模に開発された住宅地域で、外部からの需要が少ない地域であり、今後もやや衰退傾向が続いていくと予測する。									
(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	15,400 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	同一需給圏を、鳥取市旧気高郡一円の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域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考えられる。旧鹿野町の住宅地域であり、他地域からの転入は少ないが、区画街路の整備された住宅地域で安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は 2 5 0 ㎡程度の標準的な画地で 4 0 0 万円程度と考慮される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は一般住宅のほか公営住宅も見られる新興住宅地域に所在し、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、指定基準地との価格均衡にも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	鳥取（県） - 25	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [77.0]	[100] / 100	15,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[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。						
	■継続 □新規		前年標準価格 15,600 円/㎡		[地域要因] 住宅地域で、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	-1.3 %	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	2370 33 -63				更地	()	台形	南15m県道 中間画地		(都) (70,400)
b	2370 31 -24				建付地	()	長方形	南西5m市道 中間画地		(都) (70,300)
c	2370 33 -66				更地	()	ほぼ長 方形	南東8m市道、西 3m 二方路		(都) (70,400)
d	2370 33 -32				建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		(都) (70,360)
e	2370 31 -59				更地	()	長方形	南6m市道、東3m 角地		(都) (70,360)
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	() 9,146	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	10,986	$\frac{100}{[70.3]}$	15,627	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,600
b	() 11,655	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,459	$\frac{100}{[75.0]}$	15,279	画地 0.0 行政 0.0	15,300
c	() 15,385	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,401	$\frac{100}{[99.8]}$	15,432	その他 0.0	15,400
d	() 16,569	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,822	$\frac{100}{[101.5]}$	15,588		15,600
e	() 19,151	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,500	$\frac{100}{[111.7]}$	16,562	$[\frac{100}{100}]$	16,600
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 -0.08	街路 0.0 画地 -19.0	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 -34.0		
b	正常	%/月 -0.08	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 -25.0		
c	正常	%/月 -0.08	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.08	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 +1.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 15,400 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) (-) %
	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