別記様式第6

②変動率 年間 -0.9% 半年間

%

					右美 (県 <i>)</i>	- ı	モ地□
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
岩美(県)	-1	鳥取県	鳥取	氏名			

	7	岩美(県)		-1	鳥耳	取県		鳥取		氏	名										
鑑足	定評価	額					1,	720, 0	00 F] 1	m³当†	こりの	の価格							5,700 F]/m²
1	基本	的事項													Į.						
(1)	価格	寺点		令和 5年	三7月 1	1日	(4) 鑑定	₽評価 日	3		令和	5年	- 7月	14日	(6) 路	[令	和 5年	1月]		F	¶∕mٌ
(2)	実地記	調査日	,	令和 5年	三7月 4	4日	(5) 価格	・	頁		正常個	插格			線価		泉価又は 倍率種別			1.1 倍	<u> </u>
(3)	御史	 評価の条件	百州.	としての	郵 宁証	価											10 11 11 11	ני			
		ェージネー 評価額の決定			<u> </u>	Т															
(1)	Τ	ir 画品の人と i在及び地番り	T	岩美郡紀	当美町ナ	大字白掛	位字小山	[前1]	6 5 番	£ 4					②地		30	02	⑨法	令上の規	制等
	1	住居表示」等			->< •>		_,,,	.,,, -							(m²))	(,)		
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周证状况	辺の土地	也の利	用の	⑥接面	道路(の状況	Ą	⑦供給 処理施 没状況			交通施記 状況	ひとの		(都) (70, 400) (その他)	
		1.2:1	住宅 W2				主宅が多り住宅は		<	東4m町	丁道		7.	水道 下水	岩美 6.3km				. (その	O他) (70, 240)	
(2)	①範	·····································	東	50 m, E	E 5 :	50 m、	南	50 m	、北	F	50 m	② 枯	票準的	使用	農家住	字:	圭				
		<u>一</u> 『準的画地の刑		間口		20. 0					0 m		規模	,,,,,,,			 ㎡程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	(4) tit		特記	中規模	農家住	宅が多			基	準方位			交通		駅南東			法令	(者	(70, 24	40)
域	•	7-101CH78-0		育俊0	旧集落	†			4	m町道				6. 3k	m						
			事項	i				路	į				施設	į				規制			
		!域要因の 来予測	当該地域	或は集落	地域と	して静	態的に	推移し	、概	ね現状	程度を	維持	手して	ゆくも	のと予	·測す	トる。				
(3) ±	↓ 最有効	使用の判定	農家住宅	宅地									(4)	対象基	準地の	, 7	方位				0.0
		価の手法	取引事	 例比較法	: H	,準価格				5 70	00 円	∠m²	1	個別的	要因						
	の適用		収益環			益価格				/		∕ m²									
			原価法			算価格						<u>∕ '''</u> ∕ mً									
			開発法			発法に		杦				∕ m²									
(6) ī	市場の	特性	同一需約	 給圏は、 では、人	岩美町口減少	一円と	した。 従事者	典型的の減少	な需で十	 要者は 地取引	、地元は少な			る個人 推移し	が中心 ており	、 で化 、 信	型圏域か 服格も下	らの転送落傾向	 入はほ と が続く。	:んどなV 取引規模	、 農 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	ر ۱ در ۱		., ,						,, -		
ı	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	集落内に が多い。	こ所在し	、収益 の住宅	価格は	最有効	使用及	び市:	場参加	者の観	見点カ	ゝら規類	範性に	乏しい	のて	で適用し	ない。	対象基準	を基準地に 基地は農家 医評価額を	住宅
(8)		① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	3標	準化	4 H	地域要	5個5	引的		象基準	基地	7 1	票街	路	地	街路	
公示	規 価 準 格	標準地番号				修 正	補	正	-	団の比		因の		規準値		7) <u>2</u> 内 イ 尺 本	票 街上 交 環		地域要因	交通	
公示価格を	とし								車	父	比輔	义		(円/	m) =	八 花 五	端 環 E <u>画</u>		因	環境 行政	
をフ	te	公示価格		円/m	[_	100]1	100_	_	100	[]]					行	政		その他	
(9)		3 *: +: +: *	.11. 亚口	1 1/ 11			L L	5.4± //.	L	. 1 - 1 - 1 - 1			@±	L& # 1	± 1.1L	_	その		116	/+ ⁻□ / ⁄	
指	か	① 指定基準	地番号		(2	時点修正		摩化 正	_	!域要 の比	5個 要E	別的		象基準 比準値			票 街 交 環		地域	街路 交通	
定基	らの			-		19 II	111.	,	較		比輔			(円/		? 尺 i	古 環		域要因	環境	
指定基準地	検 計		* 進业の	/ ** +⁄2	г		7 1	100		100	г	1					E 画			行政	
		前年指定基	5年地の	┉┅ 円╱╓	֓֟֟֞֟֓֓֓֓֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֓֓֡֡֟֓֓֓֓֡֜֜֓֡֜֓֜֓֡֜֓֜֓֡֜֜֜֡	100] [_	100	[100]	10	00					行: その:			その他	
		①-1対象基準	集地の検 □新規	:討					_ ⁻ [一般	的要因]] =	コロナ	 ウイ/ (不動	ルスは産市坦	. 5類に . への影	移行響い	テレ、閉	塞感の	 脱却が近 でき <i>た</i> に	むも、物	物価の
(10)	年ら	■継続 前年標準価 ²	** 5.750 TL /m²																		
対象基準地の前	+標準面	①-2基準地力					一地	価 変格 動	[地域	要因]	農	農家集	逐落で	需要は	減衰的	でま	5 る。				
李 作	+ 快 画 討	点) であるは	易合の検	:討				形 状成 況					!				=				
地での	等	一代表標準標準地番号	≡吧	標準划	면	_	要														
前 7	か	保华地留亏 公示価料				一 円/mi		の	[個別	的要因	1] 個	国別的	J要因	に変動	はない	0					

3 試算価格算定内訳 岩美 (県) - 1 宅地-2

/1\ L	レ淮圧牧管	ф m ==												
(1)[比準価格算 □													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」 ③取点	引時(4)類 型	⑤地積	(m³)	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 等	令上の規制
а	2 3 7 0 3 3						建付地	()		北東2m町道 中間画地		(都 (70,) 240)
	- 1													
b	2370					-	更地	()	お形	南3m町道 中間画地		(都 (70,	
	- 82													
С	2 3 7 0 3 3					-	更地	()	ほぼ長: 方形	北25m国道 中間画地		(都 (70,) 400)
	- 74						/ /				II		(12 17	`
d	2 3 7 0 3 3					3	建付 地	()		北東3m町道 中間画地		(都 (70,	
	2 3 7 0					-	更地			であがい	幸玉 4 		(都)
е	3 1						史地	()	小笠形	南西4m町道 中間画地		(70,	
	⑩取引価	t 友	⑪事情補	①時点修正	13建付減	10 ta	摩準化	⑤推定価	±∕z	⑥地域要	①推定標準	上海 18個別的要	₩	
NO		ftà 円╱㎡)	正	心时只修正	価の補正	神	推正		na ∕m³)	固地域安因の比較	格(円/	したまた	스()	(円/㎡)
а	6, 3)	100 [100]	[96.2] 100	[100 [80.0]		100	8, 340)	100 [142. 4]	5, 85		0.0	5, 860
b	7,7	12	100 [100]	[99.0] 100	[100		100	7, 791		100 [135. 7]	5, 74	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0.0	5, 740
С	(8, 5)	100 [100]	[98.5]	[100	8, 373	3	100 [150. 2]	5, 57	画地 行政	0.0	5, 580
d	7, 5)	100 [100]	[99.2]	[100]		100 5.1	7, 915	i	100 [138.3]	5, 72	その他	0.0	5, 720
е	(8, 6	71	100 [100]	[99.6] 100	[100		100 5.0]	9, 091	-	100 [163. 2]	5, 570	100]	5, 570
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内訴				+		工地域要因	の比較の内	訳		
_	正常	%/月	街路	0.0 3	 ₹通·接近	0.0	環境	ē 0. (0	街路 -	11.0 交	通·接近 0.0	環	境 +60.0
а		-0. 08	画地	-8.9 f] 政	0.0	その) 他 0. (0	 行政	0.0 そ	の 他 0.0		
b	正常	%/月	街路	<u> </u>	····································	0.0	環境				<u> </u>	·通·接近 +2.0		境 +40.0
ט		90 ∕ H −0.07		-	·····································	0.0	その			行政		の他 0.0	<u>i</u>	
	正常	%/月	街路	1	·´´ ē通·接近	0. 0	環境				1 1	·····································	1	境 +30.0
С	北田	-0. 08		·	·····································	0.0	その			日四 行政		· の他 0.0	<u>L</u>	
	正常	%/月	街路		」以 ₹通·接近	0.0	環境					····································	1	境 +40.0
d	上市	-0.07	画地		く通・接近 丁 政	0.0	現り その			田昭 行政		· 西・接近 +4.0 · の他 0.0		ж 140.0
	正常	%/月	街路	<u> </u>			環境						·	境 +60.0
е	止吊	%/ 月 −0. 08			ē通·接近 - 页	0. 0	環り その			街路 行政		通·接近 +2.0 の他 0.0	<u>i</u>	+0U.U
-	レ淮圧地法		四元	υ. υ	以	0.0	ζ 0.	· 15 0. 1	~	1114	- !			о п /²ì
オレ	上準価格決 !	疋の埋田									〔比準	ҍ価格:	5, 70	0 円/㎡]

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 5,700 円/㎡]

(2)	積算価格算定内記	沢													
(2)	-1 ■ 原価法が	 適用で	できない場合	 3その理由	既成	 大集落内に	 こより再記	調達原価の	把握が	「困難なた	め適用しな	:\\`.			
(2)	-2 造成宅地[内等に	に存し原価法	5の適用がす	丁能な場	合の価格									
①遣	造成事例番号					②所	f在及び ^均	也番							
3素	表地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点修		素地の補 価格 (i修正後の (円/㎡)	_		∄]∕m³)	⑧標準化補 正	第 9時点例	≸正 (1	正 ⑩造成工事費の 補修正後の何 (円/m	
		[100	[]						[100	100]		
①f:	け帯費用 (円/㎡)		標準化補 正	③時点修〕		付帯費用 後の価格		した	価格	比率で除]/m゚)	16地域要因 の比較	団 団 個別的 因の比		18再調達	重原価 (円/㎡)
]	100	100]			(%)	[100	100	_1		
19熟	热成度修正		[] /100				20積算	価格			円/㎡	ì		
内詞	沢														
素地	事情の 月率 内容 変動率		戊 T	—— 浦正 —————————————————————————————————				月率 変動率	付帯費用	標準化補፲	E ,				月率 変動率
	%/							%/月	角						%/月
地址	域要因の比較		街路		交通·技	₹通·接近 環					行政		71	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]	適用できた	ない場合	の理由							
	①総収益		②総費用	3	純収益		④建物 純収	に帰属する 益	ó (§	う土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期間 後の純収者	引修正 监	⑦還	元利回り
直接法	()	円)		(円)		(円)		(円	1)		(円)		(円)		(r-g)
i												()	()
															%
	⑧収益価格					円	(円	∕m³)					
	9収益価格が試できなかった。 合その理由	i算 :場													
	収益還元法が適り 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4	収益還元	法は規範性	主に乏 	しいのでji 	適用しない。 				
	以下、収益還:	元法	<u>——</u> 適用の場合	は、宅地	,— 4	(3) -	2^								
(4)	開発法による価権	各算定	内訳												
(4) -	-1 開発法の適用] [する	しない	ハ開	発法を適用	用する場	合の理由							
14	収入の現価の総和	J	②支出の現	見価の総和	③投	设下資本収	·益率 ④	販売単価(住宅)	⑤分譲□	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	面積
	(P	円)		(円)		(%)	(円.	∕m³)		(m³)	(円	9∕m³)		(m³)
8開	開発法による価格	i				円	(]∕m³)	1		1	

別記様式第6

②変動率 年間 -1.1% 半年間

%

別記様式第6		鑑定評価	古書 (令和	5 年 :	地価調査)	和 5年 県)	· 7月 一 2	24日 提出 宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
岩美(県)	- 2	鳥取県	鳥取	氏名				

	7	岩美(県)		- 2	鳥」	取県		鳥取		氏	名										
鑑別	定評価	額						957, 00	00 F.] 1	m³当 <i>t</i> :	こりの	の価格							4,600 円	∕ m [†]
1	基本	的事項																			
(1)	価格田	寺点		令和 5年	- 7月]	1日 (4)鑑定	2評価 日	3		令和	1 5年	- 7月	14日	(6) 路	[令和	旬 5年	1月]		F]/mੈ
(2)	実地記	周査日	,	令和 5年	- 7月 4	4日 (5) 価格	め 種類	Ą		正常価	格			線価		価又は B率種別			1.1 倍	
(3)	鑑定	 平価の条件	更批	としての	鑑定評	価											- 1 12/				
2					<u>яш</u> ЛС 61	Щ															
(1)	Τ	在及び地番	T	岩美郡岩	美町プ	大字院内	字屋勇	文2 4 7	7 番外	<u> </u>					②地科	責	2	:08	9法令上の規制等		制等
	Γ	住居表示」等	等												(m²)	()			
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土±	也の利用	用の	⑥接面	道路(の状況	Ą	力供給 処理施 设状況	接证	要なる 近のも	を通施記 大況	設との	(7-6	都計外 (その他)	
		1:1	住宅 W2				E宅が疑り住宅は	まち並ん 地域	<i>\$</i>	南西9r	n県道		7.	<u></u> 水道	岩美 6.3km					災害警戒	区域
(2)	(1)範	囲	東	50 m, Z	5 :	50 m、ī		0 m	、北	5	50 m	②模	票準的	使用	農家住	宅地					
	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	14.0 r	n,	奥行	約	14.	0 m		規模				程度、	形状	ほぼ長	 ·方形	
近隣地域	(4) tH	.域的特性	特記	特記す	べき事	項はな	V >	街		準方位			交通	岩美	駅南			法令	Labor	都計外	- 1.45
璵		, ,,,,,,,,,	事項					路	J	m町道			施設	6km				規制	工份:	災害警戒囚	[×] 및
			尹垻	 				阳					心改	 				及此中山			
		!域要因の 来予測	当該地域	域は集落	地域と	して静見	態的に	推移し	、概	ね現状	程度を	維持	手して	ゆくも	のと予	測す.	る。				
(3)	↓ 最有効	使用の判定	農家住宅	宅地									(4)	対象基	準地の	方	位				0.0
(5)	濫定評		取引事	例比較法	上	,準価格				4, 60	00 円.	/ m²	1	固別的	要因						
(の適用		収益還	 元法	収	益価格					円。	∕m²									
			原価法		積	算価格						∕m ^t	-								
			開発法			発法に	よる価	——— 格			円	∕ m³									
(6) ī	市場の	特性	同一需 家集落 多様で	給圏は、 では、人 あるため	岩美町 口減少 、需要	一円と 、農業 の中心	した。 従事者 となる	典型的 の減少 価格帯	な無いで土は見	要者は 地取引 出せな	、地元 は少な い。	こを志い傾	向す	る個人 推移し	が中心 ており	で他は、価値	圏域か 格も下	らの転済傾向が	入はほと が続く。	たどない 取引規模	、 農 い。 農
1	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	集落内にが建ち	に所在し	、収益 の住宅	価格は	最有効	使用及	び市	場参加	者の観	息点が	ゝら規類	範性に	乏しい	ので	適用し	ない。	対象基準	や基準地は 連地は農家 ご評価額を	住宅
(8) 公示価格を	規価準格と	① □代表標標準地番号	準地	標準地	也 ②)時 点 修 正		準化 正		図の比	⑤個別 要团 比輔	因の	0	象基準 規準値 (円/	西格 亿	標準化補正	交 環	通境	地域要因	街路 交通 環境	
	t:	公示価格		円/m	Î .	100] _1	00	[100]	[0				"	1991	地 政 他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	_	準化 正	_	域要 の比	⑤個別 要团 比朝	因の	0	象基準 比準値 (円/	西格 仏	補	交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
华 池	快 討	前年指定基		円/m	Î	100] _1	00	[100	[Œ	四 行 その			行政その他	for-
(10) 対:	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価率	新規	1	650 円 ⁄	∕ m³		③ 価 変		的要因	ll =	1ロナ :昇で	-ワイ, で不動	ルスは 産市場	b 類に 合の影	移行響は	レ、閉 充分に	基感の は把握	脱却が進 できなV	≜むも、物 `。	畑の
対象基準地の前	·標準価格室	点)である ^は 【代表標準	2が共通地点(代表標準地等と同 場合の検討								暴家集	漢落で	需要は	減衰的	であ	る。					
前	ゔ か	標準地番号公示価格	各	- 円/㎡	(A) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				内要因] 個別的要因に変動は				はない	0							

3 試算価格算定内訳 岩美 (県) - 2 宅地-2

	以开巡门开	V_ 1 1 1 1 1										和人	(211)		-626 2
(1) }	北準価格算!	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	· 表示」(3	取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)		⑦接面道距 の状況	各 ⑧	主要交通施 設の状況	9 第	会上の規制 ・
а	2370						建付地	()	台形	北東2m町i 中間画地	首		(都 (70,	() 240)
b	2 3 7 0 3 3						更地	()	ほぼ長方形	南3m町道 中間画地			(都 (70,	(i) (240)
С	- 82 2 3 7 0 3 3						更地	()	ほぼ長方形	北25m国道 中間画地			(都 (70,	() (400)
d	- 74 2 3 7 0 3 3						建付地	()		北東3m町i 中間画地	道		(都 (70,	(i) (240)
	- 84 2 3 7 0						更地				南西4m町i	道		(都	
е	3 1							()		中間画地			(70,	240)
NO	⑩取引価 (F	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付流 価の補	減 正	標準化 補正	①推定価 (円	5格 /㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定概格 (円.	票準価 /m ⁱ)	⑱個別的要 比較	因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	6, 31)	100 [100]	[96. 2 100	100		91. 1	8, 34	0	100 [180. 2]	4, 6	528	街路	0.0	4, 630
b	7,71)	100 [100]	[99. 0 100] [100] [100 98. 0	7, 79	1	100 [164. 3]	4, 7	7.40	交通· 接近 環境	0. 0	4, 740
С	(8, 50)1	100 [100]	[98.5 100] [100] [100 100]	8, 37	3	100 [184. 6]	4, 5	536	画地行政	0.0	4, 540
d	7, 58)	100 [100]	[99. 2 100	100] [100 95. 1	7, 91	5	100 [171. 2]	4, 6	523	その他	0.0	4, 620
е	8, 67		100 [100]	[99.6 100] [100		100 95. 0]	9, 09	1	100 [170. 2]	5,3	341	100]	5, 340
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内詞	訳					工地域要因	図の比較の	内訳			
а	正常	%/月	街路		交通·接近							交通·接			境 +112.0
b	正常	-0.08 %/月	街路	<u> </u>	行政 交通·接近	0.0	<u> </u>		0	行政 街路 -	+	その他 交通·接	0.0 接近 +2.0	i	境 +82.0
		-0.07	画地	-2.0	行政	0.0	その)他 0.	0	行政	0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月 -0.08	街路		交通·接近 							交通・接		L	境 +70.0
	元		四地	<u> </u>	行政	0.0				行政 		その他	0.0	· !	<u>l⇔</u> .00.0
d	正常	% ∕月 -0.07	│ 街路 画地		交通·接近 行政	0. 0		竟 0. D他 0.	0	街路 - 行政		交通・接 その他	铁近 +4.0		境 +86.0
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	竟 0.	0	街路	-6. 5	交通·接	延 0.0	環	境 +82.0
_4.1	に進圧やたっ	-0. 08 = □ □ □		-5. 0	行政	0.0	そ0	D他 0.	0	行政	1	その他	0.0		0 III 4-33
. <i>T</i> -L	L.準価格決了	ェの埋用									1 1:1	:進価格	:	4.60	0 円∕㎡]

才比準価格決定の理由 [比準価格: 4,600 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	•						
(2)-1 ■ 原価法が適	用できない場合	うその理由	既成集落内により	再調達原価の把握が	が困難なため適用した	ない。	
(2)-2 造成宅地内	3等に存し原価法	長の適用が可能	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素地の補修正征 価格 (円/I		費 ⑧標準化物 正	補 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]			100 [] []	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	(単付帯費用の補係 後の価格 (円/	した価格	化率で除 16地域要 の比較 円/㎡)	因 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]	(13/	(%) 100		
⑲熟成度修正	[] /100		20積算価格		円/m²	
内訳							
素 事情の 月率 内容 変動率	造標準化裕成	浦正 :		ジョン 帯 費 一	標準化補正		月率変動率
%/F	事費			%/月 用			%/月
地域要因の比較	街路	交	·通·接近	環境	行政	-₹	その他
/0\ lb 光压板等中内部							
(3) 収益価格算定内部			上が安田マキれい#				
(3)-1 収益還元法(直接法)の週用 ②総費用	3純			⑤土地に帰属する	⑥未収入期間修正	⑦還元利回り
				屯収益	純収益	後の純収益	(
直接 (円法)	1)	(円)	(17)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
							%
8収益価格			円 (P	¶∕m³)		
⑨収益価格が試覧 できなかった ^は 合その理由							
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	最有効使用	及び市場参加る	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	'o	
以下、収益還元	法適用の場合	は、宅地一	4 (3) -2~				
(4) 開発法による価格	·算定内訳						
(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する	る場合の理由			
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
(円))	(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開発法による価格			円 (円/m³)		